

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, 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	

Sous-zone - UAb

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 :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- 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 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**.

Spécificité(s) locale(s)

Sont également interdits :

- Isola : le long de la rue de la Liberté, de la place Gaïssa et de la place Borelli, les changements de destinations des rez-de-chaussée des constructions existantes destinés aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception des locaux destinés aux offices de tourisme.
- Levens :
 - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et camping-cars, les terrains de sports motorisés ;
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
 - Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.
- Valdeblore :
 - Le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique.
 - Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, les constructions destinées à l'habitation.

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 n°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 en rez-de-chaussée, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 100m² ;
- 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 (sauf pour La Trinité où l'interdiction est totale) ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

Sont également autorisés à :

- Colomars et Levens : 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.
- La Bollène-Vésubie : Dans le périmètre de la zone non aedificandi mentionnée au plan de zonage sur la commune de La Bollène Vésubie, toute construction est interdite, sauf si la compatibilité de la construction avec l'aléa mouvement de terrain est démontrée, et sous réserve de ne pas aggraver les risques ou leurs effets et de ne pas en créer de nouveaux.
- La Gaude : le changement de destinations des locaux des constructions existantes destinés aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'il soit destiné à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Valdeblore : les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils s'inscrivent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

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.

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 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 :

Cf. dispositions générales.

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.

Le long du linéaire figuré au plan de zonage :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par des commerces, locaux artisanaux, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destinations et sous-destinations.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin-Vésubie : les changements de destinations des rez-de-chaussée voués à l'usage de commerces et activités de service sont interdites, à l'exception de ceux à transformer en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Gaude : L'emprise au sol de chaque annexe est limitée à 40m².

2.1.2 Hauteur des constructions

Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Spécificité(s) locale(s)

- Dans les communes du Haut-Pays hormis Isola :
 - o la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
 - o les constructions peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sans toutefois dépasser cette hauteur.
- Colomars et Saint-André-de-la-Roche : une tolérance de plus ou moins 1 mètre est acceptée (hors exceptions).
- Gattières : une tolérance de plus ou moins 0,5 m est acceptée.
- Beaulieu-sur-Mer, Saint-André-de-la-Roche : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
- Gillette : la hauteur des équipements d'intérêt collectif et des services publics ne doit pas excéder 9 mètres.
- Isola :
 - o La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 3 mètres au-dessus du niveau du chemin de Saint-Antoine.
 - o A l'exception des constructions destinées à l'habitation, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- La Gaude : les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le moins élevé.
- La Roquette-sur-Var : la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne doit pas excéder 14 mètres à l'égout.
- Levens :

- Dans le cas où il n'y a pas de bâtiment limitrophe, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
- La hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.50 m sans remblais et 1.50 avec remblais, la hauteur des murs bahuts est fixée à 70 cm à partir du sol existant. La hauteur totale des clotures, mur bahut compris, ne doit pas excéder 2 m.
- Rimplas : la hauteur maximale est fixée à 7 m et la hauteur frontale à 9 m.
- Roubion : Une hauteur différente pourra être admise en cohérence avec les hauteurs des constructions limitrophes.
- Saint-André-de-la-Roche : la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics pourra atteindre 10 mètres.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des annexes aux constructions est fixée à 3 mètres.

2.1.3 Implantation des constructions :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.

Spécificité(s) locale(s)

- Dans les communes du Haut-Pays hormis Isola, un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.
- Beaulieu-sur-Mer : l'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).
- Duranus : les annexes aux constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies.
- Levens : dans le cas d'un retrait par rapport aux emprises publiques des voies, il doit être d'au moins 5,5 m de l'axe de la voie la plus proche de la parcelle concernée.
- Isola :
 - Les constructions devront être implantées à 5m au moins de la voie publique située au Sud-ouest du secteur (côté route desservant le parking).
 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise du chemin de Saint-Antoine.
- Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m comptée à partir de la limite d'emprise publique de la RM 119.

Exception(s) :

- Des alignements différents peuvent être réalisés dans le cas d'un adossement ou d'une extension de la construction existante.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres 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 soit :

- En limite ;
- Sur une ou deux limites.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : les constructions destinées aux garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Isola : à l'exception des constructions destinées à l'habitation, l'implantation peut être réalisée jusqu'en limite séparative.
- Levens :
 - Dans une bande de 12m de profondeur à partir de la limite ou du recul autorisé, les bâtiments devront être édifiés :
 - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m.
 - Au-delà des 12 m de profondeur à compter de l'alignement ou du recul autorisé, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur frontale à l'égout du toit entre ces deux points sans être inférieure à 4 m. Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur frontale l'égout de toit du bâtiment, sans être inférieure à 4m. Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 12 m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Saint-André-de-la-Roche : Non réglementé

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. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Roquette-sur-Var : pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les articles 2.2.1 à 2.2.11 ne sont pas réglementés. Les dispositions du cahier des prescriptions architecturales demeurent applicables.

Communes du Littoral

2.2.1 Toitures

Elles posséderont une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont interdites.

Les fenêtres de toit sont interdites, à l'exception de l'accès à la toiture.

Tuiles canal de courant et de couvert pour le bâti antérieur à l'introduction de la tuile dite de Marseille.

Tuiles dites de Marseille autorisées pour le bâti correspondant.

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

Les débords de toiture lambrissés dits « à queue de vache » sont réservés aux toitures en tuiles dites de Marseille. A l'occasion des travaux de rénovation des toitures, les corniches ou génoises seront restaurées ou restituées.

Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb. Gouttières et descentes d'eaux pluviales en métal non peint.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : Les pergolas et les piscines en toiture sont interdites.
- Colomars : Les toitures en ardoise sont interdites.

2.2.2 Façades

Un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Enduit frotté fin à la chaux (gobetis, corps d'enduit et couche de finition) et application d'une teinte par badigeon minéral (pas d'enduit teinté dans la masse (étranger à la typologie locale), exceptionnellement possibilité d'emploi d'une peinture organique non-semi-épaisse si techniquement justifié.

Aucun réseau et dispositif technique (paraboles, climatiseurs) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Toute façade décolorée précédemment (généralement dans les années 60) sera ré-enduite selon le protocole ci-dessus.

A l'occasion des ravalements de façades, les décors peints existants ou découverts devront être impérativement restaurés.

Les dimensions des ouvertures seront conformes au caractère traditionnel des constructions environnantes. La superficie des vides sera inférieure à celle des pleins.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : Dans le cas des constructions de style contemporain, les ouvertures pourront ne pas revêtir l'aspect du bâti traditionnel et être plus larges que hautes, si l'architecture du projet s'y prête.

2.2.3 Menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture)

Elles doivent être en bois et peintes dans la même teinte (Fenêtres et volets) en excluant le blanc qui n'est pas une teinte traditionnelle locale. Les portes d'entrée peuvent être peintes de la même teinte, rester en bois naturel huilé (Pas de lasure ou de vernis) ou être peintes dans une teinte marron proche d'un bois foncé.

Les volets seront en bois. En étage ceux-ci seront persiennés à lames rases ou lames américaines (bâti couvert de tuiles dites de Marseille) et pleins sans écharpes au RDC.

2.2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries

Les garde-corps en bois sont interdits.

Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement par des ferronneries à barreaudage vertical ou ouvragés, toujours à barreaudage vertical.

Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XX^{ème} siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

2.2.5 Devantures commerciales

Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Les devantures doivent être établies à 20 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

Les systèmes de fermeture et de protection (grilles, volets...) seront situés à l'intérieur. Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasure à embrasure. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.

Les enseignes rétro éclairées sont tolérées à la condition stricte de ne pas dépasser 8 cm d'épaisseur.

2.2.6 Couleurs et matériaux

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 appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement, à l'exception des façades néo-provençales des années 30.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.

Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou de badigeon.

2.2.7 Saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), de celle des balcons sur la voie publique, qui pourront être exceptionnellement admises, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage et des restaurations de balcons existants.

Les vérandas sur les balcons, ainsi que les fermetures des loggias et terrasses sont interdites.

2.2.8 Sols des espaces publics

L'imitation de pavés par l'emploi de pavés en béton façon pierre ou dits autobloquants est interdite. On privilégiera les pavés en pierre, les calades en galets sur chant/champ.

Les cheminements piétons centraux en brique sur chant/champ sont autorisés.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Tous les capteurs solaires sont interdits.

Les climatiseurs et les paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs sont interdits en saillie et l'encastrement éventuel doit être traité en ventelles. Les climatiseurs au sol hors espace public doivent être dissimulés par un encoffrement.

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.

Communes du Moyen-Pays

2.2.1 Toitures

Elles posséderont une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les chiens assis sont interdits, à l'exception des tabatières d'accès à la toiture. Tuiles canal de courant et de couvert pour le bâti antérieur à l'introduction de la tuile dite de Marseille. Tuiles dites de Marseille autorisées pour le bâti correspondant.

Toiture en ardoises autorisées pour le bâti correspondant. Bardeaux bitumineux interdits.

Tuiles dites romanes et ciment interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

Les débords de toiture lambrissés dits « à queue de vache » sont réservés aux toitures en tuiles dites de Marseille. A l'occasion des travaux de rénovation des toitures, les corniches ou génoises seront restaurées ou restituées.

Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb. Gouttières et descentes d'eaux pluviales en métal non peint.

Spécificité(s) locale(s)

- Levens : les toitures terrasses sont autorisées pour les autres équipements recevant du public tels que les équipements de superstructures.
- Saint-André-de-la-Roche : les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2.2 Façades

Un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Enduit frotté fin à la chaux (gobetis, corps d'enduit et couche de finition) et application d'une teinte par badigeon minéral (pas d'enduit teinté dans la masse (étranger à la typologie locale), exceptionnellement possibilité d'emploi d'une peinture organique non-semi-épaisse si techniquement justifié.

Aucun réseau et dispositif technique (paraboles, climatiseurs) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Toute façade décroulée précédemment (généralement dans les années 60) sera ré-enduite selon le protocole ci-dessus. Cependant, les façades non-enduites d'origine peuvent être conservées (enduit pierre-vue, joints beurrés, joints creux).

A l'occasion des ravalements de façades, les décors peints existants ou découverts devront être impérativement restaurés.

Les dimensions des ouvertures seront conformes au caractère traditionnel des constructions environnantes. La superficie des vides sera inférieure à celle des pleins.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude : les façades en pierres apparentes sont autorisées.

2.2.3 Menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture)

Elles doivent être en bois et peintes dans la même teinte (Fenêtres et volets) en excluant le blanc qui n'est pas une teinte traditionnelle locale. Les portes d'entrée peuvent être peintes de la même teinte, rester en

bois naturel huilé (Pas de lasure ou de vernis) ou être peintes dans une teinte marron proche d'un bois foncé.

Les volets seront en bois. En étage ceux-ci seront persiennés à lames rases ou lames américaines (bâti couvert de tuiles dites de Marseille) et pleins sans écharpes au RDC.

Spécificité(s) locale(s)

- Colomars : les volets de tout type de matériaux (bois, PVC ou autres) sont autorisés. Les volets pleins ne sont pas imposés.
- La Gaude : les volets à lames rases ou lames américaines sont autorisés sur tous les niveaux de la construction.

2.2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries

Les garde-corps en bois sont autorisés mais en respectant la typologie locale : barreaudage droit simple.

Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement par des ferronneries à barreaudage vertical ou ouvragés, toujours à barreaudage vertical.

Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XX^{ème} siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

2.2.5 Devantures commerciales

Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Les devantures doivent être établies à 20 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

Les systèmes de fermeture et de protection (grilles, volets...) seront situés à l'intérieur.

2.2.6 Enseignes

Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasure à embrasure. Leur hauteur ne doit dépasser 0,40 m.

Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

Dès la cessation de l'activité, les enseignes devront être supprimées afin de rétablir la qualité du paysage urbain et ses perspectives.

Le dessus de l'enseigne drapeau ne dépassera pas le plancher du 1^{er} étage, leurs dimensions maximales seront de 0,6 x 0,6 m hors tout et leur épaisseur ne sera pas supérieure à 6 cm.

2.2.7 Couleurs et matériaux

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 appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement, à l'exception des façades néo-provençales des années 30.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.

Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou badigeon.

2.2.8 Saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), de celle des balcons sur la voie publique, qui pourront être exceptionnellement être admis, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage et des restaurations de balcons existants.

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude : les balcons sont autorisés à partir du deuxième étage, ainsi que la restauration de balcons existants.

2.2.9 Sols des espaces publics

L'imitation de pavés par l'emploi de pavés en béton façon pierre ou dits autobloquants est interdite. On privilégiera les pavés en pierre, les calades en galets sur chant/champ et les calades en pierres du pays appareillées.

Les cheminements piétons centraux en brique sur chant/champ sont autorisés.

2.2.10 Superstructures et installations diverses

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Tous les capteurs solaires sont interdits.

Les climatiseurs et les paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs sont interdits en saillie et l'encastrement éventuel doit être traité en ventelles. Les climatiseurs au sol hors espace public doivent être dissimulés par un encoffrement.

Spécificité(s) locale(s)

- Bonson : Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés en toiture selon les conditions mentionnées dans le cahier de prescriptions architecturales.

2.2.11 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.

Communes du Haut-Pays :

2.2.1 Volume et aspect général

Les volumes seront simples, sans saillie.

L'aspect des constructions nouvelles devra respecter les principes des typologies avoisinantes selon chaque secteur.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Spécificité(s) locale(s)

- Isola : pour la mise aux normes des hôtels existants, hors façades sur voies : non réglementé.

2.2.2 Toitures

Les pans et la pente des toitures devront correspondre au caractère traditionnel et dominant du secteur. Les matériaux et les débords de toit seront conformes à l'aspect de constructions traditionnelles. Les toitures en lauzes ou en bardeaux seront conservées ou restituées, même dans le cas d'une surélévation. Les dispositifs d'étanchéité sous toiture ne devront pas être visibles. Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.

Les toitures terrasses et les tropéziennes sont interdites.

Les fenêtres de toit et les lucarnes sont interdites, à l'exception des tabatières d'accès à la toiture qui seront limités à une par immeuble.

Dans les secteurs où les lucarnes font partie de la typologie traditionnelle celles-ci pourront être acceptées.

Les gouttières seront en métal non peint et non brillant ou en bois (tronc de mélèze). Les descentes d'eaux pluviales seront en métal non peint et non brillant.

Spécificité(s) locale(s) :

- Isola : à l'exception des constructions destinées à l'habitation, les toitures terrasses sont autorisées. 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. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

2.2.3 Façades

Un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol pour les constructions neuves. Les constructions existantes conserveront leur aplomb d'origine.

L'enduit sera frotté fin à la chaux (gobetis, corps d'enduit et couche de finition) avec application d'une teinte par badigeon minéral (pas d'enduit teinté dans la masse) en finition.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

Aucun réseau et dispositif technique (paraboles, climatiseurs) ne doivent être visibles en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

Les façades peuvent être à pierre-vue, en moellons irréguliers maçonnés dans l'épaisseur du mur (au moins 20cm) si la typologie du bâti environnant le justifie.

Le bardage bois est accepté uniquement lorsqu'il est conforme au caractère dominant des constructions du secteur, à l'exception de la commune d'Isola pour les constructions existantes destinées à l'hôtel.

A l'occasion des ravalements de façades, les décors peints existants ou découverts devront être impérativement restaurés.

2.2.4 Saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique.

Le nombre de balcons sera limité et en accord avec la typologie de l'immeuble. Leur mise en œuvre sera en cohérence avec celle des constructions traditionnelles de chaque secteur et leur profondeur maximale sera de 90 centimètres à partir du premier étage.

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificité(s) locales(s) :

- Isola : les dispositions relatives aux saillies ne sont pas applicables pour la mise aux normes des hôtels existants.
- Valdeblore :
 - les balcons sur rue sont autorisés à partir du deuxième niveau ;

- la saillie des balcons est également autorisée sur l'ensemble des façades, y compris sur celles implantées le long des limites séparatives.

2.2.5 Menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture)

Les menuiseries (fenêtres et volets) seront en bois huilé foncé ou peintes d'une teinte correspondant aux couleurs présentes dans le bâti traditionnel. Le blanc sera exclu car il n'est pas une teinte traditionnelle locale.

Les fenêtres seront à deux battants et comporteront de petits bois en accord avec la typologie du bâti traditionnel.

Les portes d'entrée seront en bois huilé foncé (pas de lasure ou de vernis) ou lors qu'elles sont déjà peintes elles peuvent l'être de la même teinte que les menuiseries ou d'une teinte marron proche d'un bois foncé.

Les volets seront en bois, soit pleins sans écharpes, soit persiennés à lames rases ou lames américaines et pourront comporter des jalousies/portissol en fonction de la typologie du bâti.

2.2.6 Gardes corps, grilles et ferronneries

La composition et les matériaux des garde-corps doivent respecter l'aspect traditionnel de ces éléments et la typologie du bâti.

Les garde-corps en bois sont autorisés mais en respectant la typologie locale : barreaudage droit simple.

Les ferronneries seront simples ou ouvragées, mais toujours à barreaudage vertical.

Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement selon le principe énoncé ci-dessus.

Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XX^{ème} siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

2.2.7 Matériaux et couleurs

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 appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).

Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.

La couleur blanc (sur tout type de support) est interdite car il s'agit d'une teinte non locale.

Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.

Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou badigeon.

2.2.8 Devantures commerciales

La conception générale du projet doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble : seront établies au moins à 20 cm de l'embrasure des portes et de fenêtres.

Elles seront de facture traditionnelle. L'emploi des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire est proscrit.

Il est interdit que ces devantures viennent recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

La vitrine sera positionnée dans les feuillures de la baie ou entre 15 et 20cm en retrait du nu extérieur du mur de façade.

Les systèmes de fermeture et de protection (grilles, volets...) seront situés à l'intérieur (derrière les vitres).

Les appareils de climatisation seront intégrés dans le volume du bâtiment.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin Vésubie : les devantures doivent être établies à 30 centimètres au moins des tableaux des portes et fenêtres voisines.

2.2.9 Enseignes

Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasure à embrasure. Leur hauteur ne doit dépasser 0,40 m.

Les lettres seront découpées et peuvent être rétroéclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

Dès la cessation de l'activité, les enseignes devront être supprimées afin de rétablir la qualité du paysage urbain et ses perspectives.

Le dessus de l'enseigne drapeau ne dépassera pas le plancher du 1er étage, leurs dimensions maximales seront de 0,6 x 0,6 m hors tout et leur épaisseur ne sera pas supérieure à 6 cm.

2.2.10 Superstructures et installations diverses : idem communes du littoral et du Moyen-Pays

Spécificité(s) locale(s)

- Isola : en outre, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une mise aux normes pour les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation.

2.2.11 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.

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.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

Pour le stationnement des véhicules légers :

- Castagniers :
 - Pour les parcelles susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles avec du stationnement : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

- Il ne sera pas demandé de places de stationnement supplémentaires en cas de changement de destination, transformation ou rénovation d'un bâtiment existant.
 - Colomars :
 - Habitation : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.
 - Hôtel et autre hébergement touristique : 1 place par chambre
 - Bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
 - Commerce et activité de service : 1 place pour 50m² de surface de plancher
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 50m² de surface de plancher
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de place devra tenir compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings s existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement.
 - En outre, dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places minimum par logement.
 - Gattières : 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.
 - La-Roquette-sur-Var :
 - Habitation : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - Hôtel et autre hébergement touristique : 1 place pour chambre
 - Bureau : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - Commerce et activité de service : 1 place pour 40m² de surface de plancher
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 40m² de surface de plancher
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - Restauration : 3 places pour 10 m² de surface de plancher
 - ERP : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- Nonobstant les alinéas précédents, aucune aire de stationnement VL, deux roues motorisés ou non, et aire de livraison n'est exigée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La Trinité :
 - Habitation : 1 place par logement minimum
 - Changement partiel ou total de destination ou de transformation du bâtiment : 1 aire de stationnement minimum sauf si la configuration de la parcelle ne présente aucune capacité d'accueil d'aire de stationnement
 - Saint-André-de-la-Roche :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

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 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 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.