

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :

Tome 1 : Zones UA à UD



PRESCRIPTION	15 12 2014
ARRÊT EN CONSEIL METROPOLITAIN	21 12 2018
ENQUETE PUBLIQUE	29 04 2019 au 19 06 2019
APPROBATION EN CONSEIL METROPOLITAIN

Sommaire

SOMMAIRE.....	1
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	18
SOUS-ZONE - UAA	18
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	18
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	18
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	18
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	19
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	21
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	21
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	22
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	29
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	29
2.5 STATIONNEMENT.	29
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	30
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	30
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	30
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	32
SOUS-ZONE - UAB	32
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	32
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	32
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	33
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	34
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	35
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	35
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	37
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	45
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	45
2.5 STATIONNEMENT.	45
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	46
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	46

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	46
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	48
SOUS-ZONE - UAC.....	48
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	48
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	48
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	49
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	49
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	51
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	51
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	53
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	60
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	60
2.5 STATIONNEMENT.	61
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	62
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	62
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	62
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	64
SOUS-ZONE - UAD	64
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	64
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	64
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	64
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	65
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	67
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	67
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	68
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	70
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	70
2.5 STATIONNEMENT.	71
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	71
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	71
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	73
SOUS-ZONE - UAE.....	73

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	73
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	73
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	73
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	74
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	75
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	75
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	76
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	81
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	81
2.5 STATIONNEMENT.	82
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	82
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	82
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	83
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	84
SOUS-ZONE - UAF.	84
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	84
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	84
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	84
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	85
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	86
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	86
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	87
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	89
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	89
2.5 STATIONNEMENT.	90
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	90
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	90
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	90
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS.	92
SOUS-ZONE - UBA.	92
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	92
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	92

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	93
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	93
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	94
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	94
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	95
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	98
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	98
2.5 STATIONNEMENT.	99
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	100
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	100
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	100
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 101	
SOUS-ZONE – UBB.....	101
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	101
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	101
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	102
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	103
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	104
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	104
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	112
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	115
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	115
2.5 STATIONNEMENT.....	116
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	116
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	116
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	116
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 118	
SOUS-ZONE - UBC.....	118
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	118
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	118
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	119
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	119
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	121

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	121
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	125
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	128
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	128
2.5 STATIONNEMENT.	129
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	130
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	130
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	130
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 132	
SOUS-ZONE - UBD	132
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	132
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	132
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	133
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	134
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	136
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	136
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	142
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	146
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	146
2.5 STATIONNEMENT.	147
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	148
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	148
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	148
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 150	
SOUS-ZONE - UBE.....	150
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	150
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	150
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	150
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	151
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	153
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	153
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	155

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	158
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	158
2.5 STATIONNEMENT.....	159
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	160
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	160
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	160
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 162	
SOUS-ZONE - UBF.....	162
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	162
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	162
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	162
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	163
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	164
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	164
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	165
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	169
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	169
2.5 STATIONNEMENT.....	169
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	170
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	170
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	170
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 172	
SOUS-ZONE - UBG.....	172
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	172
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	172
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	173
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	174
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	175
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	175
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	180
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	184
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	184

2.5 STATIONNEMENT.....	184
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	186
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	186
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	186
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 188	
SOUS-ZONE - UBH.....	188
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	188
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	188
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	188
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	189
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	190
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	190
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	191
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	194
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	194
2.5 STATIONNEMENT.	194
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	195
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	195
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	196
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 197	
SOUS-ZONE - UBI.....	197
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	197
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	197
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	197
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	198
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	199
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	199
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	203
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	206
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	206
2.5 STATIONNEMENT.....	207
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	207
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	207

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	207
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 209	
SOUS-ZONE - UBJ.....	209
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	209
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	209
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	210
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	211
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	212
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	212
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	218
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	222
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	222
2.5 STATIONNEMENT.....	223
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	224
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	224
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	224
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 226	
SOUS-ZONE - UBK.....	226
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	226
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	226
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	226
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	227
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	228
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	228
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	230
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	233
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	233
2.5 STATIONNEMENT.....	234
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	235
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	235
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	235
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 237	
SOUS-ZONE – UBL ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « AIGHETTA ».....	237

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	237
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	237
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	237
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	238
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	239
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	239
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	240
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	243
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	243
2.5 STATIONNEMENT.	244
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	244
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	244
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	245
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 246	
SOUS-ZONE - UCA.	246
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	246
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	246
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	246
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	247
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	248
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	248
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	251
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	254
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	254
2.5 STATIONNEMENT.	255
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	256
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	256
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	256
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 257	
SOUS-ZONE - UCB.	257
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	257
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	257

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	257
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	258
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	259
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	259
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	260
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	263
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	263
2.5 STATIONNEMENT.	264
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	264
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	264
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	265
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 266	
SOUS-ZONE - UCC.....	266
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	266
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	266
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	266
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	267
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	268
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	268
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	272
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	275
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	275
2.5 STATIONNEMENT.....	275
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	276
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	276
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	277
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 278	
SOUS-ZONE - UCD	278
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	278
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	278
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	278
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	279
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	280

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	280
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	282
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	285
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	285
2.5 STATIONNEMENT.	286
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	287
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	287
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	287
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 289	
SOUS-ZONE - UCE.....	289
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	289
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	289
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	289
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	290
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	291
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	291
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	292
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	295
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	295
2.5 STATIONNEMENT.	296
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	296
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	296
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	297
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 298	
SOUS-ZONE - UCF.....	298
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	298
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	298
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	298
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	299
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	301
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	301
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	306

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	309
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	310
2.5 STATIONNEMENT.....	311
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	312
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	312
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	312
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 314	
SOUS-ZONE - UCG.....	314
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	314
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	314
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	314
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	315
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	316
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	316
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	320
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	323
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	323
2.5 STATIONNEMENT.....	324
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	324
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	324
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	324
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 326	
SOUS-ZONE - UCH.....	326
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	326
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	326
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	326
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	327
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	329
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	329
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	333
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	336
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	337

2.5 STATIONNEMENT.....	337
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	338
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	338
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	338
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 340	
SOUS-ZONE - UCI.....	340
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	340
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	340
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	340
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	341
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	342
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	342
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	344
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	347
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	347
2.5 STATIONNEMENT.	347
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	348
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	348
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	348
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS. 350	
SOUS-ZONE - UDA.....	350
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	350
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	350
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	350
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	351
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	352
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	352
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	353
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	356
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	356
2.5 STATIONNEMENT.	357
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	357

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	357
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	358
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	359
SOUS-ZONE - UDB.....	359
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	359
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	359
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	359
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	360
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	361
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	361
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	363
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	367
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	367
2.5 STATIONNEMENT.....	368
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	368
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	368
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	369
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	370
SOUS-ZONE - UDC.....	370
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	370
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	370
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	370
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	371
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	372
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	372
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	376
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	379
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	379
2.5 STATIONNEMENT.....	380
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	381
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	381

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	382
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	383
SOUS-ZONE - UDD	383
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	383
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	383
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	383
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	384
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	385
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	385
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	387
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	390
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	390
2.5 STATIONNEMENT.	391
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	391
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	391
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	392
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	393
SOUS-ZONE - UDE	393
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	393
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	393
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	393
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	394
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	395
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	395
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	396
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	400
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	400
2.5 STATIONNEMENT.	400
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	401
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	401
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	401

ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	403
SOUS-ZONE - UDF	403
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	403
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	403
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	404
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	404
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	406
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	406
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	411
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	414
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	415
2.5 STATIONNEMENT.	416
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	417
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	417
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	417
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	419
SOUS-ZONE - UDG	419
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	419
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	419
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	419
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	420
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	421
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	421
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	427
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	430
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	430
2.5 STATIONNEMENT	431
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	432
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	432
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	433
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	434
SOUS-ZONE - UDH	434

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	434
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	434
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	435
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	435
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	437
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	437
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	443
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	446
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	446
2.5 STATIONNEMENT.	447
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	449
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	449
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	449

ZONE UA Vieilles villes et vieux villages.

Sous-zone - UAa

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, 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**.

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par 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.

Spécificité(s) locale(s)

Sont également interdits à :

- Eze : le changement de destination des logements en commerces ou toute autre activité en lien avec le commerce ;
- Saint-André de la Roche : les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

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 la partie 2 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 pièce n° 5 de la partie 1 du dossier de PLUm :

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

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

1.2.4 Dans toute la zone :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- A Saint-André de la Roche sont admises :
 - o A condition de ne pas porter atteinte au site et au paysage ni à l'intégrité architecturale et patrimoniale des monuments existants, les constructions à usage d'équipement collectif nécessaires à la restauration et à la mise en valeur des monuments historiques ;
 - o A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à la vocation historique, patrimoniale et culturelle de la zone ainsi qu'à sa fréquentation touristique, les constructions à usage d'équipement collectif à condition de ne pas comporter d'hébergement ;
 - o A condition qu'ils soient directement liés à la vocation historique, patrimoniale et culturelle de la zone ainsi qu'à sa fréquentation touristique :
 - Les constructions à usage de bureau et service ;
 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, et à ce titre l'artisanat d'art ;
 - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinés à des logements de fonction nécessaires à la direction, à la surveillance et au gardiennage des constructions et installations de la zone et de ne pas excéder 150m² de surface de plancher.

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 règlementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Vence : Dans le cas d'une opération de démolition – reconstruction :
 - o La construction doit rester dans la même enveloppe.
 - o Les surélévation sont interdites sauf dans le cas d'un ordonnancement architectural particulier.

2.1.2 Hauteur des constructions.

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

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche :
 - o dans le cas de nouvelles constructions, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout.
 - o Pour les monuments et éléments du patrimoine architectural, la hauteur doit être sensiblement égale à celle des bâtiments préexistants, avec des variations en plus ou en moins au maximum égale à 1mètre.
- Falicon : dans le cas de nouvelles constructions, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout.
- Vence : Dans le cas d'une opération de démolition – reconstruction :
 - o La construction doit rester dans la même enveloppe.
 - o Les surélévation sont interdites sauf dans le cas d'un ordonnancement architectural particulier.

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 des voies ou de la limite l'emprise publique des voies ;
- Dans le prolongement de l'alignement des bâtiments voisins.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint André de la Roche : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de l'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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)

- Saint André de la Roche : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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.

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.

2.2.2 Façades :

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

Enduit frottasse 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.

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.

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 persiennes 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 néoprovençales 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.

2.2.7 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 être admis, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eze :
 - Les balcons sont tolérés sur les façades à l'exception de celles situées à l'alignement de la voie de la moyenne corniche (avenue de Verdun) et sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade.
 - Les balcons filants sont interdits.

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 ciments interdits.

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) :

- Carros : les toitures terrasses sont admises pour les extensions des bâtiments existants destinés aux équipements publics ou au commerce et si elles sont plantées ou dallées de pierres.

2.2.2 Façades :

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

Enduit frotté fin à la chaux (gobets, 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 décastrée 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) :

- Le Broc et Falicon : les loggias sont interdites.

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) :

- Falicon : les volets pleins sont interdits.

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'embrasement 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 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.

2.2.7 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) :

- Falicon : les balcons filants sont interdits.

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.

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.

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.

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.

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.

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 20 cm 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.

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

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.

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Carros :

- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées ;
- Il est exigé un arbre en pleine terre pour 4 emplacements de stationnement à l'air libre.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

Pour le stationnement des véhicules légers

- Le Broc :

- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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.

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.

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.

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 règlementaires 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.
- Levens :
 - o Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et camping-cars, les terrains de sports motorisés ;
 - o Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
 - o Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.

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 règlementaires 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 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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s)

- 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.
- Gilette : la hauteur des équipements d'intérêt collectif et des services publics ne doit pas excéder 9 mètres.
- Isola : la hauteur des bâtiment ne doit pas excéder 3 mètres au-dessus du niveau du chemin de Saint-Antoine.
- La Gaude : les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le moins élevé.
- Levens :
 - o Dans le cas où il n'y a pas de bâtiment limitrophe, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
 - o 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.

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)

- 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 :
 - o un retrait de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie au sud-ouest doit être observé.
 - o les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise du chemin de Saint-Antoine.

Exception(s) :

- Des alignements différents peuvent être réalisés dans le cas d'un adossement ou d'une extension de la construction existante.
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 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 règlementaires 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)

- Levens :
 - o 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.
 - o 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 règlementaires 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.

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) :

- 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 décroûtée 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.

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 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 être admis, 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 règlementaires 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.

2.2.2 Façades :

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

Enduit frotassé 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.

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.

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 frotassé 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.

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.

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 lorsqu'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 XXème 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) :

- Valdeblore : les panneaux photovoltaïques sont autorisés et doivent obligatoirement être installés sur les pans de toiture ouverts vers le sud.

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.

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

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 pour 50 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier et 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.
- La-Roquette-sur-var :
 - Habitation : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier et 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

- La Trinité :
 - o Habitation : 1 place par logement minimum
 - o 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

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 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.

Sous-zone - UAc

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** ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Etienne-de-Tinée : Le changement de destination des constructions destinées à l'hébergement hôtelier sont interdits.

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 dossier de PLUm.

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

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

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- En outre, à Saint-Etienne-de-Tinée et à Cagnes-sur-Mer : Les commerces de détail sont autorisés, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Martin du Var : La hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,50 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu.
- Cagnes-sur-Mer : Sous réserve de cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens :
 - o Le long des avenues commerçantes structurantes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 4 m minimum / 5.50 maximum selon la configuration urbaine et architecturale de la séquence urbaine dans laquelle s'insère la construction ;
 - o Le long des autres axes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 3.50 m mini. Selon la configuration urbaine et architecturale, la hauteur pourra être réduite.

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.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : le long des avenues de Nice, de Cannes et de Grasse, les rez-de-chaussée devront accueillir des constructions à destination de commerces de détail.

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)

- Cagnes-sur-Mer : Dans le cas d'un projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières, il sera examiné la possibilité de modifier les emprises au sol de l'existant dans le respect des caractéristiques du site, de la morphologie urbaine et typologie architecturale du secteur et des constructions voisines

2.1.2 Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 mètres.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o Les constructions doivent s'aligner sur la même hauteur que les bâtiments limitrophes ;
 - o Dans le cas où aucune construction n'est présente sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres ;
 - o La hauteur des constructions pourra être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon existant et de s'harmoniser avec la morphologie de la rue le long de laquelle elle s'implante dans le respect du patrimoine protégé. Cette disposition ne s'appliquera pas systématiquement. Il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions le long de la séquence urbaine ;
 - o Dans le secteur cœur de ville, la hauteur ne pourra pas dépasser 10 m à l'égout. Les bâtiments seront en R+2.
- Saint-Étienne-de-Tinée :
 - o La hauteur maximale est fixée à 15 m au faîtage ;
 - o Pour des raisons de composition architecturale, la hauteur maximale au faîtage pourra atteindre 18 m dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction et sans excéder la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

2.1.3 Implantation des constructions :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Étienne-de-Tinée : Non réglementé.
- Cagnes-sur-Mer :
 - o Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.
 - o La profondeur de la bande continue est de 12 m.
 - o Au-delà de cette bande continue, seules les constructions annexes à l'habitation seront admises.
 - o Dans le cas d'une unité foncière traversante sur deux voies, la distance entre deux bâtiments à vocation d'habitat est limitée à 8 m minimum ;
 - o Une implantation différente pourra être admise afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction et notamment si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.
 - o Le long de la rue Anatole France un recul jardiné de 3 m minimum en pleine terre pourra être imposé en fonction du contexte spécifique dans lequel le bâtiment s'insère ; il devra être obligatoirement végétalisé.
- Nice : En outre, aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - o 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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 :

- Sur une ou deux limites séparatives ;
- À une distance minimale de 4 m des limites séparatives dans le cas d'une implantation en retrait ;
- En dehors des bandes d'implantation, à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $l \geq da - 3$.

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.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre ;
 - les constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 12 m mesurée à partir de l'alignement existant. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie de la façade ;
 - Les constructions autorisées au-delà de cette profondeur devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum.
 - Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
 - Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
 - L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).
- Saint-Martin-du-Var : L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin-du-Var : Sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 m.

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.

Communes du Littoral :

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - Dans les secteurs anciens « vieilles villes » et « vieux villages », le recours à « une architecture contemporaine » comprise comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme, dans les projets qui ne portent ni sur la rénovation, ni sur la restauration d'un bâtiment, pourra être autorisé après une étude particulière et à

condition que cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments typologiques et des principes morphologiques du site.

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

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) :

- Cagnes-sur-Mer, dans le village de Haut-de-Cagnes : les surélévations 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 décroulée 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) :

- Cagnes-sur-Mer, dans le village de Haut-de-Cagnes : toute création de balcon nouveau est interdite.

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 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 être admis, 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 règlementaires 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.

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.

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 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.

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.

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 règlementaires 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) :

- Saint-Etienne de Tinée : la longueur des constructions principales à compter du niveau R+1 ne devra pas excéder 40m.

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) :

- Saint-Martin Vésubie : toute toiture plate est interdite en toiture dominante, à l'exception des toitures terrasses réalisées au-dessus de constructions édifiées en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies et à la condition qu'elles soient végétalisées.

2.2.3 Façades :

Un seul aplomb depuis l'éégout 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 (gobets, 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.

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) locale(s) :

- Saint-Etienne De Tinée : les balcons sur rue sont autorisés à partir du deuxième niveau et limités à 1,20 m de profondeur.

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 lorsqu'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 XXème 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'embrasement 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.

2.2.9 Enseignes :

Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasement à embrasement. 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

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.

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- Dans la zone UAc de Cros de Cagnes, les espaces libres de toute construction devront être traités et plantés avec des essences végétales régionales sur une profondeur de 3 mètres le long des voies suivantes : rue des Plaqueminiens, rue des Eucalyptus, rue des Fusains, passage de la Grève, passage des Ateliers, rue Thiers, passage des Pêcheurs, rue des Ecoles, et devront représenter 10% d'espaces verts végétalisés de l'unité foncière (espace vert pleine terre non exigé).
- Dans le secteur dit Haut de Cagnes, les espaces libres de toute construction devront être traités et plantés avec des essences végétales régionales et représentés 10% d'espaces verts végétalisés de l'unité foncière (espaces verts pleine terre non exigé).
- 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). Ces secteurs correspondent à des zones 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.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

Pour les véhicules légers :

- Saint-Martin-du-Var :

- Habitation : 1 place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 5 chambres
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place pour 5 chambres
- Restauration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Commerce et activités de service : 30% de la surface de plancher totale de l'établissement, y compris les réserves
- Bureau : 60% de la surface de plancher totale de l'établissement
- Autres : 1 place pour 150m² de surface de plancher

- Saint-Etienne-de-Tinée :

- Habitation : 2 places par logement
- Bureau : 1 place pour 30m² de surface de plancher
- Commerce et activité de service : 1 place pour 20m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 places réservées au personnel
- Restauration : 3 places pour 20 m² de surface de plancher
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
- Etablissement scolaire : 3 places par classe hors voirie

- Cagnes-sur-Mer :

- Habitation : 1 place pour 60m² de surface de plancher minimum. 1 place par logement
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Commerce et activité de service : 1 place pour 80m² de surface de plancher
- Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 80m² de surface de plancher
- Bureau : 1 place pour 80m² de surface de plancher

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.

Sous-zone - UAd

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**.

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 directeur de zonage document n°5 des pièces réglementaires du dossier 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 m² ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- En outre, à Saint-Laurent-du-Var, sont autorisées les démolitions des bâtiments à l'intérieur du périmètre défini au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Cf. dispositions générales.

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 bureaux ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destinations et sous-destinations ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par de l'hébergement hôtelier et touristique, est interdit.

Spécificité locale :

- Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré au plan de zonage pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :
 - o Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
 - o Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration,
 - o Les locaux créés doivent s'intégrer dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
 - o Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des administrations publiques et assimilés, aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 mètres (soit R+2).

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent du Var :
 - o Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment pour performance énergétique, une tolérance de 30 cm de dépassement de la hauteur pour une rénovation/isolation de la toiture est admise.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Jean-Cap-Ferrat : non réglementé.
- Saint-Laurent-du-Var:
 - o Non règlementé.
 - o Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - o Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment pour performance énergétique, une tolérance de débord de 0,30 mètre est admise en façade.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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 limites séparatives

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var:

- Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de cette bande de 16 m, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente sans baies situées sur la parcelle voisine; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m.
- A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les dispositifs de réhabilitation pour performance énergétique, les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du RDC et les emmarchements.
- Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment pour performance énergétique, une tolérance de débord de 0,30 mètre est admise en façade.

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.

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.

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.

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.

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 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 être admis, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 80 centimètres à partir du troisième niveau.

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 règlementaires 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.

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

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.

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.

ZONE UA Vieilles villes et vieux villages.

Sous-zone - UAe

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 la partie n°2 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**.

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 dossier de PLUm.

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

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

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
- 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 règlementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

Cf. dispositions générales.

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 ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destination et sous-destinations ;
- En rez-de-chaussée des constructions, toute autre destination que commerces, équipements d'intérêt collectif et de services publics est interdite.

Spécificités locales :

- Saint-Blaise : Le changement de destination des commerces est interdit.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint Jeannet : dans la rue Saumalier, la hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage des constructions situées en vis-à-vis de l'autre côté de la voie.
- Saint André de la Roche :
 - o Pour les constructions édifiées en ordre discontinu, en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m ;
 - o Pour les constructions édifiées en ordre continu, nonobstant les dispositions ci-dessus, la hauteur peut également être sensiblement égale à celle des bâtiments avoisinants avec des variations n'excédant pas 1 mètre en plus ou en moins.
- Saint-Blaise : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.
- Villefranche-sur-Mer :
 - o La hauteur frontale maximale est fixée à 9 m ;
 - o La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.

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.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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 limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- 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.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.

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.

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.

2.2.2 Façades :

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

Enduit frotassé 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.

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 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 être admis, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche sur Mer : Les balcons sont autorisés en saillie sur voie publique selon les conditions mentionnées ci-dessus et si la voie présente une largeur supérieure ou égale à 4m.

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.

2.2.11 Annexes

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale et réalisées dans les mêmes matériaux.

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.

2.2.2 Façades :

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

Enduit frotassé 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.

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 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) :

- Saint-Jeannet Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres.

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.

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.

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer :
 - 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
 - Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5% avec un minimum d'espace vert de pleine terre de 60 %. Les espaces verts devront

privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

Pour les véhicules légers :

- Colomars : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m². En outre, dans le périmètre identifié au plan de zonage dans le secteur de Fort Casal, il est exigé 2 places minimum par logement.
- Beaulieu-sur-Mer :
 - o Habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum une aire par logement
 - o Bureau : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - o Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - o Commerce et activité de service : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
 - o Artisanat et commerce de détail : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
 - o Hébergement hôtelier et touristique : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
 - o Restauration : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
 - o Etablissement scolaire : 1 place par classe
 - o ERP : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

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.

ZONE UA Vieilles villes et vieux villages.

Sous-zone - UAf

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**.

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 dossier de PLUm.

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

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
- 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.

1.2.4 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.

1.3 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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions :

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

La hauteur frontale des constructions est fixée à 8m à l'égout et au faîtage.

Spécificité(s) locale(s)

- Vence : la hauteur directe ne doit pas excéder 6 mètres.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la limite d'emprise des voies, sauf pour des motifs de composition architecturale et urbaine.

Exception(s) :

- Les constructions peuvent s'implanter avec le même recul observé pour les bâtiments voisins.

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 limites séparatives

Spécificité(s) locale(s)

- Gilette : 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 règlementaires 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.

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.

2.2.2 Façades :

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

Enduit frotassé 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.

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 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) :

- Gilette : les balcons filants sont interdits

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) :

- Gilette : Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, ils devront être encastrés.

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 règlementaires 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.

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

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.

Sous-zone - UBa

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 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 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, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
- 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 règlementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des

programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 25 m.
La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 28,5 m.

Exception(s) :

- La hauteur de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique est fixée à :
 - 32,5 m NGF à l'égout ;
 - 34,5 m NGF au faîtage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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.

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 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- Carros : les terrasses tropéziennes sont interdites.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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.

2.2.10 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.

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

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

Dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 2 000 m², 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

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.

Sous-zone – UBb

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES SECTEURS UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9

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 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.

Spécificité(s) locale(s)

- A Nice, en bordure de la place Masséna :
 - o En outre, les constructions dont la destination commerce, hébergement hôtelier ou équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade, est inférieure à 60% de la longueur de la façade sur

- voie. Cette interdiction s'applique uniquement aux façades de plus de 15 m de longueur ;
- En outre, en rez-de-chaussée, les constructions à destination de commerces liées aux services bancaires ou d'assurance.

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 :

- 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.
- Dans le secteur UBb9 : Les constructions sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à de l'artisanat, du commerce de détail, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Dans le secteur UBb2 : Dans le recul induit sur la Promenade des Anglais, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition d'être liées à l'activité hôtelière.
- Dans le périmètre SR4 reporté au plan de zonage, 30% au moins de la surface de plancher totale doit être destinée à de l'artisanat, du commerce de détail ou des bureaux.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- La modification et l'extension des ICPE si l'activité est de même nature que celles de l'installation existante ;
- Les ICPE lorsqu'elles sont liées :
 - Soit aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Soit au stationnement des véhicules ;
- Soit aux activités artisanales ou commerciales.

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 en pièce n°7 du PLUm.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Au sein de la trame de points mauves reportée au plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur, sauf dans le secteur UBb9 où elle s'applique uniquement aux façades de plus de 15m de longueur.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Pour les unités foncières de moins de 5 000 m² : Non règlementé.

Pour les unités foncières de 5 000 m² et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

En l'absence de hauteurs graphiques, dans la bande continue :

- La hauteur des bâtiments et des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie ou des emprises publiques existantes ou futures pris en tout point qui borde le bâtiment, jusqu'à l'égout principal du toit, en façade sur voie et au faîtage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9 :
 - La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment et à 21,5 m à l'égout du toit, 7 niveaux soit R+6 et 25 m au faîtage. Le faîtage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à partir de l'égout principal du toit.
 - Pour les unités foncières en bordure des voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière par rapport aux autres voies qui la bordent.
 - En bordure de la Promenade des Anglais, du quai des Etats Unis, de l'avenue Gustave V, des Rives du Paillon (du bord de mer jusqu'au Palais des Expositions ;

avenue Félix Faure, boulevard Jean Jaurès, avenue Saint Jean Baptiste, avenue Saint Sébastien, boulevard Risso, avenue Galliéni, traverse Jean Allègre, boulevard Jean Baptiste Vérany, avenue Maréchal Lyautey) de l'avenue de la Californie, de la Place de l'Ariane, de l'Avenue François Mitterrand, de la rue de la Gare du Sud et des boulevards Dubouchage, Carabacel, Gorbella et Victor Hugo, cette hauteur est portée, sur toute l'unité foncière, à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage quelle que soit la destination des constructions.

- Dans le secteur UBb1 :
 - La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'ilot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
 - La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.
- Dans le secteur UBb2, en bordure de la Promenade des Anglais :
 - La hauteur des bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, peut atteindre l'altitude de 32,50 m N.G.F. à l'aplomb de la façade, 34,50 m N.G.F. à l'égout du toit de l'étage en retrait imposé à l'article 2.1.3.1, et 36,50 m N.G.F. toutes superstructures comprises.
 - La hauteur des bâtiments destinés à une autre occupation ou utilisation du sol est portée à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage.
 - La hauteur au faîtage des constructions admises dans les marges de recul est limitée à un seul niveau en rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 5 m ni le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants.
 - Les éléments ponctuels architecturaux, notamment les entrées monumentales, ne sont pas soumis à cette limitation.

En l'absence de hauteurs graphiques, en dehors de la « bande continue » :

- La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 :
 - Sur les unités foncières de moins de 5 000 m², les constructions et aménagements sont autorisés à condition de ne pas excéder une hauteur de 6m à l'égout. Toutefois, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb3, la hauteur des constructions destinées aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics, peut atteindre 21,5 m à l'égout et 7 niveaux, soit R+6 et 25m au faîtage.
 - Sur les unités foncières de 5 000 m² ou plus, la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage par une trame de points noirs ne peut en aucun cas excéder 7 m au faîtage, soit un étage sur rez-de-chaussée en bordure de voie.
- 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.
- Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,50 m.

- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 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'égout 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 édicules 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 hauteurs. Il en est de même pour :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - o Les stades (tribunes et leur couverture). Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile.
 - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5m maximum à celle autorisée, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise de bâtiment concerné. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UBb3.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées 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.
- 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. En UBb9, c'est également le cas pour les cheminées, acrotères, garde-corps, adaptations architecturales mineures des bâtiments existants.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,5 m.
- Toutefois, dans le secteur UBb2, les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) autorisés en superstructure de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, pourront être portés à 3,8m à condition de constituer un accès aux personnes à mobilité réduite à une terrasse aménagée et accessible au public.
- Les garde-corps, les acrotères, les terrasses végétalisées, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, etc..., 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.
- La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en harmonie 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.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.

La largeur de cette bande est fixée à :

- 20 m dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 ;
- 22m dans les secteurs UBb et UBb9 ;

Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.

Dans le secteur UBb1, dans le périmètre SR9 reporté au plan de zonage, il n'est pas défini de bande continue.

Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4 :

- 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 outre, dans le secteur UBb2, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 5 000 m² 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 le secteur UBb2 : pour les bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, un retrait de 2m minimum est imposé au dernier étage des façades en bordure de la Promenade des Anglais.

Dans le secteur UBb3, un recul de 4 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit en article 2.1.2 à l'aplomb de la façade sur voie.

En bordure de la promenade des Anglais, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb4 : pour les hôtels, un recul de 3 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit, à l'aplomb des façades sur voie.

Dans les secteurs UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation 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.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- 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 de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m ;
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m ;
- Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m ;
- Les équipements publics d'infrastructure ;
- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours... ;
- Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant ;
- Les auvents légers et ouverts ;
- Les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul ;
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée ;
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum ;
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets. ;
- La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment ;
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel ;
- Les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - o Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - o 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,
 - o 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 2.2.

Dans le secteur UBb2, les marges de recul en bordure de la Promenade des Anglais peuvent recevoir au-delà de la bande de 4m en bordure de la voie, des locaux en sous-sol ainsi que des

vérandas. Cette bande de 4m devra être traitée en espace vert de pleine terre et plantée majoritairement de palmiers.

Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :

- 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.

Les équipements d'intérêt collectif et 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 équipements publics d'infrastructure les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Pour les terrains de plus de 5000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- 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.

Dans le secteur UBb3, les accès de parking souterrains sont également autorisés sous la voie publique à condition qu'ils soient réalisés à partir d'une trémie de parc auto existante.

En secteur UBb9 :

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - Les infrastructures techniques liées à la voirie,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace paysager des marges de recul,

- Les éléments de modénature architecturale, balcons, oriels, 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 corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
- Les escaliers de secours à réaliser sur les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères.
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber 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 balcons, oriels, 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 corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - 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.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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.

Dans le cas d'une opération réalisée dans un lotissement préalablement autorisé, ces prescriptions s'imposent sur l'ensemble du lotissement et non lot par lot.

Dans l'ensemble de la zone :

- Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant.
 - o 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.
 - o En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.
- Dans le secteur UBb9 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m au faîtage ainsi que les parties situées en sous-sol, peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.
- Dans la bande continue :
 - o Tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
 - o Dans le secteur UBb3, les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.
- En dehors de la bande continue :
 - o Dans toute la zone, pour les unités foncières de 5 000 m² ou plus, toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6m.
- Dans le secteur UBb3, les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.
- Dans les secteurs UBb1 et UBb4 :
 - o Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.
 - o En l'absence de précisions graphiques, les constructions doivent s'implanter en limites.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - o 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,
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - o Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - o Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - o Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - o Les auvents légers et ouverts, - les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - o Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,

- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
 - Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Dans le secteur UBb9, 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 éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - Les parkings en sous-sol, ;
 - Les accès, s'ils sont limités au strict minimum ;
 - Les murs de soutènement ;
 - Les aires 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,

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.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les unités foncières de 5 000 m² ou plus, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes des autres.

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.

Les vérandas autorisées dans la bande de 7 m instaurée le long de la Promenade des Anglais doivent être entièrement escamotables.

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.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. 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.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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.

Les clôtures doivent être à claire voie et d'une hauteur maximum de 1,80 mètres. Les murs bahuts pourront avoir une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées. Les murs bétonnés lisses sont limités à 50 cm de haut.

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.

2.2.10 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.

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

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

Pour les unités foncières de moins de 5 000 m², en dehors de la bande continue, 60% de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts paysagers.

Pour les unités foncières de 5 000 m² ou plus, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

En outre, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

2.5 STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

En outre, pour les unités foncières de moins de 5 000 m², en dehors de la bande continue, les garages et/ou stationnements sont interdits en surface, ils doivent être réalisés en sous-sol.

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 soit 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.

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(e)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 m², 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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- 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.

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 (cage d'ascenseurs...) 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.
 - o 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'égout du toit du bâtiment concerné.
 - o 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 édicules 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,
 - 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.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'éégout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- 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)

- 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 m² 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 m², 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) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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)

- 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.
 - Pour les unités foncières supérieures à 2000 m², 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 empiétement de 20 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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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 :
 - Les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.
 - 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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 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.

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Gattières : 10 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.
- Nice :
 - 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.
 - Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.
 - Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.
 - 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.
 - 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.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
 - Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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

- Saint-Laurent-du-Var :

- Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

LA SOUS-ZONE UBD COMPREND LES SECTEURS UBD1 et UBD2

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 la partie 2 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, sauf pour la commune de Nice ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Sont également interdits à Levens : les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.

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, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² 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 aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de traitement des déchets.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.

Spécificité(s) locale(s)

Sont en outre autorisés à :

- Nice :
 - o La modification et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si l'activité est de même nature que celle de l'installation existante ;
 - o 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 1.1.3 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone, les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de traitement des déchets.
 - o La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsqu'elles sont liées :

- Soit aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - Soit au stationnement des véhicules,
 - Soit à l'artisanat et commerce de détail.
- Levens : Les commerces de détail sans limite de surface de plancher.
 - Saint-Laurent-du-Var : les commerces de détails à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300m² par unité foncière.
 - Vence : les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² par cellule commerciale.

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non règlementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice : Dans le périmètre des quartiers Est de Nice mentionné au plan de zonage, délimité par un tireté marron sur le plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur.

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.

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré au plan de zonage pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :
 - Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
 - Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration,
 - Les locaux créés doivent s'intégrer dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
 - Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des administrations publiques et assimilés, aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Levens :

- La hauteur des annexes est fixée 2,70 m,
- La hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50 m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.
- La hauteur frontale est limitée à 20-m.

- Vence :

- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout atteint 18 m, un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 3m peut être accepté. Dans ce cas, un retrait de 3m minimum par rapport au nu des façades sur rues devra être réalisé.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18 m.

- Nice :

- 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.
- 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 3,50 m.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50m.
- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 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'égout 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 édicules 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.

- Dans le secteur UBd1, dans la bande continue, la hauteur des bâtiments comportant en rez-de-chaussée des locaux de hauteur sous plafond supérieure à 5 m, peut faire l'objet, sur 30 % de l'unité foncière, d'un dépassement n'excédant pas de plus de 1 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 couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - 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. Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées 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.
- 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.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Dans les secteurs UBd1 et UBd2 : pour les unités foncières en bordure de voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière par rapport aux autres voies qui la bordent.
- Dans le secteur UBd1
 - Dans la bande continue : la hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions (trait rouge) qui bordent le bâtiment et à 18,5 m à l'égout du toit et 6 niveaux soit R+ 5 et 22 m au faitage. Le faitage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres mesurée à partir de l'égout principal du toit.
 - En dehors de la bande continue :
 - La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faitage.
 - Sur les unités foncières supérieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.
 - Sur les unités foncières inférieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.
 - Toutefois, la hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'enseignement et de sport peut atteindre 10 m à l'égout du toit.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies ou au droit de la limite d'implantation graphique, lorsqu'elle existe.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice :

- Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 2.1.3.1. La largeur de cette bande est fixée à 20 m.
- Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - 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 de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les équipements publics d'infrastructure,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - Les auvents légers et ouverts,
 - Les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiétant de 20 cm maximum,
 - Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Dans les reculs induits sont autorisés les balcons situés à 5 m 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 dans le plan directeur de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 13.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
- Les équipements 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 assimilés,
 - Pour les terrains de plus de 2000 m², 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.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Dans le périmètre de l'OAP Square Benes, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite des emprises publiques des voies.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de règles d'implantation précisés aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.
- Hormis à Saint-Laurent du Var, 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 règlementaires 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.
- Dans le secteur UBd1 :
 - En l'absence de 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 m² 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.
 - Prévalant sur les dispositions applicables à l'ensemble de la zone UBd du PLUm, dans la bande comprise entre la voie et la limite d'implantation des constructions au-dessus du sol, sont autorisés les accès, les parkings enterrés en partie ou en totalité, les équipements ou édifices techniques et les aménagements paysagers, dans la limite de 2,50 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.
- Dans le secteur UBd2 : Les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan directeur de zonage) ou marge de recul graphique, lorsqu'elles existent.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites.

Spécificité(s) locale(s)

- Levens :
 - Dans une bande de 12m de profondeur mesurée à partir de la limite d'implantation définie dans l'article 2.1.3.1, les bâtiments devront être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
 - Au-delà des 12m de profondeur à compter de l'alignement, les bâtiments devront être édifiés :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur frontale à l'égout du toit entre ces 2 points sans être inférieure à 5m
- 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 le secteur UBd1, les bâtiments liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs d'enseignement et de sport peuvent, sur toute l'unité foncière, s'accoler à un mur pignon existant sans être limités par la hauteur de ce mur.
 - Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives. Dans le secteur UBd1, cette hauteur est portée à 10 m pour les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs d'enseignement et de sport.
 - Pour les unités foncières inférieures à 2000m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout doit être implantée dans cette bande. Dans le secteur UBd1, cette hauteur est portée à 10m pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics.
 - Dans la bande « continue », tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
 - En dehors de la bande continue, pour les unités foncières supérieures à 2000 m², 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 infrastructures publiques,
 - 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 20 cm maximum
- Saint-Laurent-du-Var :
- Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de cette bande de 16 mètres, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente sans baies situées sur la parcelle voisine; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 mètres.
 - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés: les dispositifs de réhabilitation pour performance énergétique, les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du RDC et les emmarchements.
 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Vence : non réglementé.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de retraits précisés aux orientations d'aménagement et de programmation.
- 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Levens.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu sur Mer : sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale et réalisées dans les mêmes matériaux.

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) :

- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

2.2.10 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -20% de la RT 2012.

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

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

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

20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

Dans le secteur UBd2 :

- 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont la moitié en pleine terre.
- 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.
- Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.
- Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.
- 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.
- 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.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : la proportion d'espaces verts n'est pas réglementée, sauf mention portée aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Levens : 10 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Vence : 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher.
 - o Commerces : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.
 - o Restaurants : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. Deux-roues motorisés : 1 place pour 6 logements.
 - o Vélos :
 - Pour les logements inférieurs à 60 m², 0.75 m² par logement
 - Pour les logements de 60m² et plus, 1.50 m² par logement.

Afin de limiter l'impact des aires de stationnements en RDC, les dispositifs de rangement en superposition ou râteliers muraux sont autorisés.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Levens :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m² : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- 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.
- Nice :
 - Dans le secteur UBd1 :
 - Logements : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- **Pour le stationnement des vélos**
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UBe

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 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** ;

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 dossier 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 m² ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- En outre, à Cagnes-sur-Mer, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire sont autorisées sous l'emprise de l'autoroute.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : Sous réserve de cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens :
 - o Le long des avenues commerçantes structurantes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 4,00m minimum / 5,50 maximum selon configuration urbaine et architecturale de la séquence urbaine dans laquelle s'insère la construction.
 - o Le long des autres axes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 3,50 m mini. Selon la configuration urbaine et architecturale, la hauteur pourra être réduite.

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.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o Le long des axes structurants de la plaine du Malvan (avenue des Alpes, avenue de Grasse) et de la plaine littorale (avenue de Nice, avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, avenue de la Gare), les RdC commerciaux pouvant être intégrés sur 2 niveaux. Les devantures devront donc, le cas échéant, être composées sur cette double hauteur, très vitrées, en animation de l'espace public ;
 - o Le long des avenues de Nice, de Cannes et de Grasse, les rez-de-chaussée devront accueillir des constructions à destination de commerces de détail.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage : Non réglementée.

La hauteur frontale des constructions : Non réglementée.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- Les bâtiments seront en R+4.
- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
- La hauteur sous dalle des RDC à vocation de commerces ou d'activités, le long des axes commerciaux désignés au plan de zonage, est majorée selon les conditions de l'article 1.3.6. La hauteur à l'égout est majorée de la différence avec la hauteur standard de 3,50 m.
- Toutefois, une hauteur différente de celle fixée ci-dessus pourra être admise ou imposée en fonction de la situation spécifique du bâtiment tel un angle de rue, du caractère des lieux et de la morphologie urbaine en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions ou les façades commerciales d'une séquence urbaine le long de l'espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions existantes le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie, sans alignement systématique à la plus grande hauteur.
- Les attiques sont autorisés à condition que leur hauteur soit de 3.50 m maximum sur 30 % de la surface de plancher de l'étage immédiatement inférieur. Ces attiques seront en retrait de 3 m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour. Dans ces retraits ne sont pas compris les débords de toiture, pergolas, stores ou avancées faisant effet de brise soleil.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire, la hauteur à l'égout est limitée à 25 m, édicules techniques non compris.

- Villefranche-sur-Mer

- La hauteur maximale, à l'égout et frontale, est fixée à 14 m et à 20 m pour les constructions à usage d'hébergement (EHPAD).

- La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.
- Beaulieu-sur-Mer : la hauteur frontale est fixée à 18 m à l'égout. En outre, sur une bande de 20 m à compter du boulevard Paul Déroulède, la hauteur absolue admise est de 15 m à l'égout.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations seront autorisées à l'intérieur d'une bande constructible d'une profondeur de 16 m, mesurée à partir de l'alignement existant. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie des façades.
 - Au-delà de cette profondeur, seules les extensions, 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.
 - Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :
 - 0,60 m sur espace public inférieur à 6 m ;
 - 1,20m sur espace public compris entre 6 m et 12 m ;
 - 1,50m sur espace public compris entre 12 m et 18 m.
 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de la limite du domaine public autoroutier concédé, sauf dans le cas de constructions destinées au stationnement qui pourront être implantée à l'alignement.
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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 limites ou à une distance minimale de 5m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes sur Mer :
 - Les constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre.

- Au-delà de la bande de 16 m définie dans l'article 2.1.3.1, les constructions autorisées devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum.
- Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
 - Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
 - L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).
- Cap d'Ail : les dispositions de l'article 2.1.3.2 s'appliquent dans une bande de 15 m comptée à partir de la limite des emprises publiques des voies. En dehors de cette bande, les implantations sont libres.

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.

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 et volumétrie

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

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.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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.

2.2.10 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.

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

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

10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones

humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : la proportion d'espaces verts n'est pas réglementée.
- Cagnes-sur-Mer :
 - o 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
 - o 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). Ces secteurs correspondent à des zones 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.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Villefranche-sur-Mer :
 - o Hébergement (EHPAD) : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- 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**
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UBf

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 règlementaires 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 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** ;

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 m²
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André de la Roche : le 1er niveau habité devra être mis hors d'eau de la nappe phréatique et les niveaux inférieurs exposés aux remontées de la nappe phréatique devront être protégés par tous dispositifs appropriés.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 m de la limite de l'emprise publique des voies publiques
- 6 m de la limite de l'emprise des voies privées
- 4 m de la limite d'emprise des chemins

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des voies et emprises publiques.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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 à une distance minimale de 5m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter :
 - o Soit en limite ;
 - o Soit à une distance minimale de 4m.

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) :

- Saint-André-de-la-Roche : la modification de l'aspect extérieur des constructions ayant pour objet la création de surface par la fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

Spécificités locales :

- Saint-André de la Roche : la hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

2.2.10 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.

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gillette, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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**

- Saint-Laurent-du-Var :

- o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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 soit 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.

Sous-zone - UBg

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 règlementaires 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, sauf pour les communes de Nice et d'Eze ;
- 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** ;

Spécificité(s) locale(s) :

- Sont également interdits à Levens : les camping-cars, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.

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 m² ;
- 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 : les commerces de détail à condition qu'ils soient réalisés en rez-de-chaussée et de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher.
- Saint-Martin-du-Var : les constructions à usage d'activités artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².
- Saint-Laurent du Var :
 - o Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m². Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portée sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces détail pourra excéder 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.
 - o Le changement de destination de construction s'il est effectué vers des bureaux hébergeant une activité médicale.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Martin du Var : La hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,50 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu.

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.

Cf. dispositions générales.

Le long du linéaire figuré au plan de zonage, pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
- Les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de
- Stockage des déchets ménagers.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré au plan de zonage pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :
 - o Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
 - o Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration,
 - o Les locaux créés doivent s'intégrer dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
 - o Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des administrations publiques et assimilés, aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Dans les polygones reportés au plan de zonage :

- Dans les polygones n° 1 et n°2, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.
- Dans le polygone n°3, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.
- Dans le polygone n°4, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m.
- Dans le polygone n°9, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21 m, soit 68,70 m NGF.

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m pour les destinations de constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Cap d'Ail : dans "le périmètre des hauteurs maximales des constructions" reporté au document graphique et hors indications spécifiques sur ce même document, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder une hauteur de plus de 0,5m par rapport à celle du bâtiment voisin le plus élevé, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture plate.
- Colomars : la hauteur des annexes est fixée à 2.70 m à l'égout et à 3.70 m au faitage.
- Colomars et Levens : la hauteur maximale est fixée à 13 m dans le cas où des commerces ou activités de services sont réalisés en rez-de-chaussée, et qu'ils prennent en compte la cote du Plan de Prévention des Risques.
- Eze :
 - o Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m ;
 - o La hauteur à l'égout des annexes est fixée à 2,70 m.
- Vence :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 14 m.
 - o Toutefois, pour les constructions implantées en aval des avenues Joffre, Leclerc, boulevard Emmanuel Maurel, et à partir du numéro 550 de l'avenue Emile Hugues, la hauteur à l'égout se mesure sur la façade donnant sur la rue au niveau de la chaussée. La hauteur à l'égout n'est pas règlementée pour tenir compte de la topographie du site.
 - o Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18 m.
- Levens :
 - o La hauteur des annexes est fixée 2,70 m ;
 - o La hauteur frontale est limitée à 14 m.
- Saint-André-de-la-Roche : lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'OAP La Pointe figurant au plan de zonage, leur hauteur sera conforme aux dispositions de cette OAP.
- Saint-Blaise : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.
- Saint-Martin-du-Var : la hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m pour les constructions à vocation d'activités hôtelières.
- Beaulieu-sur-Mer : en outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.
- Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 15m.
- Villefranche-sur-Mer :
 - o La hauteur frontale maximale est fixée à 12 m ;
 - o La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.

Exception(s) :

- 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 être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Carros, Saint-Martin-du-Var : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Carros : 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 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique des voies ;
- La Trinité :
 - o Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
 - o A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
 - o Le long des voies identifiées par des dispositions architecturales particulières, l'implantation à l'alignement des bâtiments est exigée.
- Levens : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Saint-André-de-la-Roche : lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, leur implantation sera conforme aux dispositions de cette OAP.
- Valdeblore : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - o Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - o L'implantation en retrait de l'alignement ne peut être autorisée que :
 - Si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin, et implantée en retrait ;
 - Pour des motifs de composition urbaine qui se traduit par un recul sur voie ou emprise publique ou pour tenir compte notamment de la présence d'espaces verts à protéger ou de sujets végétaux. Ce recul aura une valeur comprise entre 2 m et 5 m.
 - o Aucun surplomb de l'espace public n'est admis au-delà de 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, et ce uniquement à partir du 3ème niveau.
 - o Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment pour performance énergétique, une tolérance de débord de 0,30 mètre est admise.
- Saint-Martin du Var : seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du

retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge
- Hormis à Saint-Laurent du Var, 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.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 35m de la limite d'emprise de la RM6202.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique de la RM2210.
- 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 sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m.

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité :
 - Dans le cas d'un retrait, il doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 3 mètres.
 - Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.
 - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
 - Les parkings souterrains et leurs rampes d'accès peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.
 - Les bâtiments doivent être implantés
 - Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
 - Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
 - Soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
 - Par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UB, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres

- Le long des voies identifiées par des dispositions architecturales particulières, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre des bâtiments est exigée.
- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage.
- Colomars et la Roquette-sur-Var : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 5m.
- Cap d'Ail, Valdeblore : Si la construction observe un retrait, il doit au moins égal à 4 m.
- Carros : les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.
- Vence : Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative lorsqu'il existe une construction voisine en limite. Si la construction observe un retrait, il doit être au moins de 3 m.
- Levens : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur frontale avec un minimum de 4 m.
- Saint-André-de-la-Roche :
 - Lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, leur implantation sera conforme aux dispositions de cette OAP ;
 - Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'emprise des constructions lorsqu'ils en figurent au plan de zonage.
 - De même et sous réserve des dispositions qui figurent à l'article 2.1.3.1, les parties des constructions situées en-dessous du niveau de référence pris pour la mesure des hauteurs fixé à l'article 2.1.2 peuvent être admises plus près ou sur les limites séparatives.
- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- Saint-Blaise : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de cette bande de 16 mètres, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente sans baies situées sur la parcelle voisine; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 mètres.
 - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés: les dispositifs de réhabilitation pour performance énergétique, les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du RDC et les emmarchements.
 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

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-Martin-du-Var : Sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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 et implantation

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail : dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche, une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.

2.2.2 Annexes

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu sur Mer : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale.
- Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.

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.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

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) :

- Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1 m.
- Colomars : les constructions en bois seront obligatoirement enduites.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en en bac acier. Dans la mesure du possible, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.
- Saint-André de la Roche : la hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

2.2.10 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -20% de la RT 2012.

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.
- Colomars : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.
- Eze : 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Levens : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Saint-André de la Roche : lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, le traitement des plantations sera conforme aux dispositions de cette OAP.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, La Trinité, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - o En outre, pour La Trinité, 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.
- Levens :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m² : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Martin-du-Var :
 - o Habitation : 1 place par 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement
 - o Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 5 chambres
 - o Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place pour 5 chambres
 - o Restauration : 1 place par 25 m² de surface de plancher
 - o Commerce et activités de service : 30% de la SDP totale de l'établissement, y compris les réserves
 - o Bureau : 60% de la SDP totale de l'établissement
 - o Autres : 1 place pour 50m² de surface de plancher
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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**

- Saint-Laurent-du-Var :

- Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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 soit 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.

Sous-zone - UBh

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 règlementaires 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 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**.

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 règlementaires du dossier 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 m²
- 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 règlementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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 60%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale à l'égout des constructions de plus de 3 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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 à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

2.2.10 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.

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

- Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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**

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UBi

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 règlementaires 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, sauf pour la commune de Nice ;
- 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 n°5 des pièces réglementaires du dossier 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 :

- 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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur au faîtage est limitée à 11m.

Exception(s) :

- En l'absence de hauteurs graphiques, dans la bande continue :
 - o La hauteur des bâtiments et des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie ou des emprises publiques existantes ou futures pris en tout point qui borde le bâtiment, jusqu'à l'égout principal du toit, en façade sur voie et au faîtage.
- En dehors de la bande continue :
 - o La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.

- Sur les unités foncières supérieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.
- Sur les unités foncières inférieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.
- 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. 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 3,50 m.
- Pour les hôtels : les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes. En outre, 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 édicules 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.
- 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'égout du toit du bâtiment concerné.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 11. 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.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,5 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes, des limites d'implantations graphiques ou des marges de recul graphiques.

Il est défini une bande, appelée « bande continue » dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation. La largeur de cette bande est fixée à 20 m.

Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - o 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Les équipements d'intérêt collectif et 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
 - o Les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - o Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o Les auvents légers et ouverts,
 - o Les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - o La restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - o 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,
 - o Les équipements publics d'infrastructure,
 - o Pour les terrains de plus de 2000 m², 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 :
 - o Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - o 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,
 - o 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.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - o 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,
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - o Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o Les équipements publics d'infrastructure,
 - o Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - o Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - o Les auvents légers et ouverts,

- Les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
- La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- 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 dans le plan directeur de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites.

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.

Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit doit être implantée dans cette bande.

- Dans la bande « continue », tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
- En dehors de la bande continue, pour les unités foncières supérieures à 2000 m², 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, orielles 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 infrastructures publiques,
- 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 20 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 (pièce n°4 de la partie 1 du PLU métropolitain) 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.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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.

2.2.10 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.

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

Dans le cas d'une unité foncière d'une surface de plus de 2000 m², 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysager.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.)

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.

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.

Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.

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.

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.

Cf. Dispositions générales.

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.

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES 2 SECTEURS SUIVANTS : UBJ1 ET UBJ2

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, sauf pour la commune de Nice ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s) :

Dans les communes suivantes sont interdits en plus des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations énumérés à l'article 1.1.3 :

- Levens : les camping-cars, les villages de vacances, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.
- Saint-André-de-la-Roche : les commerces de détail.

- Saint-Etienne-de-Tinée : Le changement de destination des constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

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 m² ; 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 (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 :

- Levens : les commerces de détails, sans limite de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Les commerces de détails, sans limite de surface de plancher et à condition qu'ils soient réalisés en rez-de-chaussée.
 - o Les installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitant, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Saint-Etienne-de-Tinée : Les commerces de détail sont autorisés, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice : dans le périmètre figuré par une trame de points violets sur le plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique, les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur.

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.

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eze : dans les périmètres concernés par des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, les changements de destination autres qu'à destination de commerces de proximité, d'accueil touristique (hébergement et restauration) et d'équipements collectifs et de services publics sont interdits.

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.

Dans le secteur UBJ1 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45%

Dans le secteur UBJ2 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%

Spécificité(s) locale(s)

- Colomars : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80%.
- La Trinité : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m et 3 niveaux soit R+2.

Dans les polygones reportés au plan de zonage :

- Dans les polygones n° 6, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.
- Dans le polygone n°5, et 7, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.
- Dans les polygones n° 8, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

En UBj2, la hauteur frontale à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice :
 - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12,5 m.
 - 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.
 - 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 3,50 m.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50 m.
 - Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 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'égout 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 édicules 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 couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées 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.
 - 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.
- Beaulieu-sur-Mer : en outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.

- Eze : en outre, la hauteur frontale est fixée à 10,5m.
- Valdeblore : la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- Colomars : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12 m et à 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Villefranche-sur-Mer :
 - o La hauteur frontale maximale est fixée à 9 m
 - o La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur mentionnée au plan de zonage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Dans les secteurs UBj1 et UBj2, l'ensemble des constructions et installations doivent être implantées à la marge de recul graphique matérialisée au plan de zonage ou en retrait de celle-ci. En outre, peuvent être autorisés dans les marges de recul graphique les aménagements légers tels que les accès, aires de stationnement, aires de rassemblement des ordures ménagères, etc.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Colomars : dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique des voies.
- La Trinité :
 - o Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
 - o A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
- Nice :
 - o 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, oriel 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 infrastructures publiques,
- 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 20 cm maximum.
- 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.
- Villefranche sur mer : les constructions doivent être implantées au-delà du recul inscrit sur le plan de zonage, le long des avenues de Verdun et du Général de Gaulle.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UBj1 et UBj2.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Les équipements d'intérêt collectif et 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 équipements publics d'infrastructure,
- Pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m.

Dans le secteur UBJ1, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur frontale à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UBJ2, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative de 3 m minimum.

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité :

- Dans le cas d'un retrait il doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 3 m.
- Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.
- A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
- Les bâtiments doivent être implantés :
 - Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
 - Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ;
 - Soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ;
 - Par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UB, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas

cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage.

- Nice :
 - o 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, orielles 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 infrastructures publiques,
 - 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 20 cm maximum
 - o Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. 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.
- Colomars : dans le cas d'un retrait il doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout.
- Beaulieu sur mer : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Saint Etienne de Tinée : les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.
- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives
- Saint-André-de-la-Roche : Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance comptée horizontalement des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Toutefois, l'implantation d'une construction à usage d'équipement collectif ou l'extension d'une construction existante à usage d'équipement collectif en limite séparative ou à une distance inférieure à 4 mètres peut être admise.
- Levens : la construction en limite séparative peut toutefois être autorisée pour édifier des bâtiments accolés de hauteur sensiblement identique.

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

Dans les secteurs UBj1 et UBj2, deux constructions, non contiguës, à l'exclusion des piscines et des annexes, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la

hauteur frontale à l'éégout du toit de la construction la plus grande. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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 et volumétrie

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

2.2.2 Annexes

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu sur Mer : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale.
- Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.
- Saint-André de la Roche : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à 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.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

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) :

- Eze : Les balcons sont tolérés sur les façades sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits
- Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m.
- Saint-Etienne de Tinée : les balcons sont autorisés à condition de ne pas déborder sur l'emprise des voies.
- La Trinite, La Roquette-Sur-Var : les balcons filants sont interdits
- Saint-André-de-la-Roche : la modification de l'aspect extérieur des constructions ayant pour objet la création de surface par la fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en en bac acier. Dans la mesure du possible, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, 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, Saint-André de la Roche : les terrasses tropéziennes sont interdites
- Colomars : les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La Trinité, La Roquette-sur-Var : les terrasses tropéziennes sont interdites.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

Dans les secteurs UBJ1 et UBJ2, la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5du 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.
- Rimplas : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m.

2.2.10 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.

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

Pour le secteur UBJ1 : 35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre ;

Pour le secteur UBJ2 : 15 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre-

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- La Trinité : 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysager.
- Nice :
 - o 15 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysager dont la moitié en espaces verts de pleine terre.
 - 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.

- 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.
- 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.
- Beaulieu sur mer : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

UBj : Cf. Dispositions générales et spécificité(s) locale(s) suivantes :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
 - Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - En outre, dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places minimum par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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

- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

UBj1 et UBj2 : La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- **Pour le stationnement des véhicules légers :**
 - Logements : 1 place de stationnement pour 60m de surface de plancher entamée. Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement financé par l'Etat.
 - Bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.
 - Commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.
 - Hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.
 - Equipements d'intérêt collectif et service public : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.

- **Pour le stationnement des vélos :**
 - Logements : Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison d'une place pour 150m² de surface de plancher entamée.
 - Bureaux : Les immeubles à usage de bureau et de service devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison d'une place pour 150m² de surface de plancher entamée.
 - Commerces : Les immeubles à usage de commerce devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison d'une place pour 150m² de surface de plancher entamée.

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.

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 règlementaires 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 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** ;

Spécificités locales :

Sont également interdits à :

- Levens : les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les camping-cars, les décharges, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.
- Saint-Etienne-de-Tinée : Le changement de destination des constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

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 m² ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- En outre, à Saint-Etienne-de-Tinée, les commerces de détail sont autorisés, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Spécificité(s) locale(s)

- La Tour sur Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.
- Saint Etienne de Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 70%.
- Valdeblore : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint Etienne de Tinée : la hauteur frontale mesurée au faîtage est fixée à 15 m. Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, la hauteur au faîtage pourra atteindre 18 m, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.
- Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Levens : lorsque les constructions et installations projetées doivent réaliser une continuité de volume avec les deux autres immeubles immédiatement voisins, elles pourront être implantées dans l'alignement de deux immeubles.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Falicon et La Tour sur Tinée : les constructions peuvent également s'implanter sur les limites séparatives.
- Levens : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 5m.
- Valdeblore : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 7 mètres linéaires.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.
- Saint-Etienne de Tinée : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.

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.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

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) :

- Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1 m.
- Saint-Etienne de Tinée : les balcons sont autorisés à condition de ne pas déborder sur l'emprise des voies.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en bac acier. Dans la mesure du possible, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.5m sans remblais et à 1.5m avec remblais.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », figurant au document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLUm, 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5 m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.

2.2.10 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.

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier

les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Falicon : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés dont 20% en espaces verts de pleine terre.
- Levens : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Vence : 25 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
 - La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Levens :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m² : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone – UBl Zone d'Aménagement Concerté « Aighetta »

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES 10 SECTEURS SUIVANTS : UBL1, UBL2, UBL3, UBL4, UBL5,
UBL6, UBL7, UBL8

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 règlementaires 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 constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt ;
- Les Habitations légères de loisirs, les Résidences Mobiles de loisirs et les campings.
- Les dépôts de véhicules ;
- 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 résidences mobiles de loisirs ;
- 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**.

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 destinations et sous-destinations de constructions non interdites en article 1.1 à condition
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI1 de 2959m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI2 de 3734m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI3 de 1820m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI4 de 2600m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI5 de 2700m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI6 de 4600m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI7 de 3980m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI8 de 3010m² ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des usagers et des habitants ;
- 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.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à :

- 9 m sur 60 % de l'emprise au sol autorisée sur le secteur UBI1, UBI2, UBI3, UBI7 et UBI8 ;
- 9 m sur 30% de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI4, UBI5 et UBI6.

La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à :

- 10,5 m sur 60 % de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI1, UBI2, UBI3, UBI7 et UBI8 ;
- 10,5 m sur 30 % de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI4, UBI5 et UBI6.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement du boulevard Maréchal Leclerc (RM46).

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- 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 peuvent être implantées soit en limite soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

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 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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

Aucun changement significatif de façade n'est autorisé.

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.

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

Les balcons sont tolérés sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus d'1.20 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits.

2.2.4 Toitures

Aucun changement significatif de toiture n'est autorisé

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

2.2.10 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.

Non règlementé

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

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

Tous les oliviers existants sur le site sont protégés. Dans la mesure où l'abattage d'oliviers s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être obligatoirement transplantés.

Les jardins privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige / 100m² de jardin (hauteur minimum : 2m).

Les arbres seront regroupés en bouquets de façon à établir un équilibre entre espaces plantés et espaces verts libres.

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.

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération	

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 soit 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.

Sous-zone - UCa

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 règlementaires 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 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 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 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- A Saint-Laurent du Var, les commerces de détail sont autorisés à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m². Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble porté sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces détail pourra excéder 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.

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 règlementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface

de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 22 m.

Exception(s) :

- 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 être implantées à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité :
 - Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
 - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :
 - Les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25 % de la surface de cette dernière
 - Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.
 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
 - Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou en observant un recul de 5 mètres.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Cette exception ne s'applique pas à Saint-Laurent du Var.
- 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 à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction projetée diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité :

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout.
 - Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.
 - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :
 - Les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25 % de la surface de cette dernière
 - Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.
 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
 - Les bâtiments doivent être implantés :
 - Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
 - Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ;
 - Soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ;
 - Par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UC, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.
 - Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
- Saint-Laurent-du-Var : En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Spécificités locales :

- Saint-Laurent du Var :
 - Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - Pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - Pour les constructions annexes.
 - Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :
 - À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.
 - Aux constructions enterrées ;
 - Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages.
 - Aux clôtures.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale et réalisées dans les mêmes matériaux.

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.

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) :

- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.
- La Trinité : les balcons filants sont interdits.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- La Trinité : les terrasses tropéziennes sont interdites

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les volets pleins sont interdits.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

2.2.10 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -20% de la RT 2012.

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

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

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.

60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). 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)

- La Trinité : 25 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

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 soit 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.

Sous-zone - UCb

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 règlementaires 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 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**.

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 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques des voies.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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 à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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.

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

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- Aspremont : les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

2.2.10 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.

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gillette, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UCc

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 règlementaires 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 commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- 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 :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m et 5 niveaux, soit R+4.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 18,5 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Des dépassements de hauteur sont autorisés dans les cas suivants :
 - 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.
 - 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 3,50 m.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50 m.
 - Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 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'égout 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 édicules 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 couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées 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.
 - 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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice :
 - o 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, orielles 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 aérodynamiques, issues de secours,
 - Les infrastructures publiques,
 - 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 20 cm maximum.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - o 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjamber 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 équipements publics d'infrastructure,
 - Pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice : 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 infrastructures publiques,
 - 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 20 cm maximum

Exception(s) :

- Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. 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. En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.

- 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 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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.

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

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne

doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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

2.2.10 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.

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

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.

Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.

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.

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.

15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
 - Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;

- 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
 - La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UCd

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 règlementaires 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 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** ;

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 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : le long des axes structurants de la plaine du Malvan (avenue des Alpes, avenue de Grasse), de la plaine littorale (avenue de Nice, avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, avenue de la Gare) : les Rdc commerciaux pouvant être intégrés sur 2 niveaux, les devantures devront, le cas échéant, être composées sur cette double hauteur, très vitrées en animation de l'espace public.

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.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes sur mer :
 - o La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
 - o La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.

Exception(s) :

- 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 être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Cagnes-sur-Mer :
 - o Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :
 - 0,60 m sur espace public inférieur à 6m ;
 - 1,20m sur espace public compris entre 6m et 12m ;
 - 1,50m sur espace public compris entre 12m et 18.
 - o Un recul minimum de 10 m des berges pour la Cagne devra être respecté.
 - o Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 m de l'axe de l'A8.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.
- Le long de la route de France, de part et d'autre, entre l'avenue des Alpes et l'avenue de la Colle est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.

- 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 à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait, il doit être au moins égal à 3 m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

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.

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

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu sur Mer : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale et réalisées dans les mêmes matériaux.

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.

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

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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

2.2.10 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.

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

30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Cagnes sur mer :
 - o La totalité des espaces verts doit être aménagée en espaces verts de pleine terre ;
 - o 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). Ces secteurs correspondent à des zones 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.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gillette, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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 soit 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.

Sous-zone - UCe

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 règlementaires 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 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

Spécificité(s) locale(s)

- Sont également interdits à Saint-André-de-la-Roche : les commerces de détail.

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 m² ;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent d'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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

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. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales et implantation

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.

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) :

- Saint-André-de-la-Roche : la modification de l'aspect extérieur des constructions ayant pour objet la création de surface par la fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

Spécificités locales :

- Saint-André de la Roche : les terrasses tropéziennes sont interdites.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

2.2.10 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.

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

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les

parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

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 commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- 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 m², 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 exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent du Var :
 - o Dans le secteur identifié au plan de zonage, les commerces de détail sont autorisés sans limitation de surface de plancher.
 - o Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m². Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portée sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces détail pourra excéder 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré au plan de zonage pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :
 - o Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
 - o Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration,
 - o Les locaux créés doivent s'intégrer dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
 - o Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des administrations publiques et assimilés, aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

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.

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : le long des axes structurants de la plaine du Malvan (avenue des Alpes, avenue de Grasse), de la plaine littorale (avenue de Nice, avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, avenue de la Gare) : les RdC commerciaux pouvant être intégrés sur 2 niveaux, les devantures devront, le cas échéant, être composées sur cette double hauteur, très vitrées en animation de l'espace public.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre SR3 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol peut être majorée de 15%.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes sur mer :
 - o La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
 - o La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.
- Nice :
 - o Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé

apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci-dessus.

- La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
- La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... 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 couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - 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 des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP les Vespins, la hauteur à l'égout des hébergements hôteliers et touristiques est fixée à 24 m.

Exception(s) :

- 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 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22 m de l'axe de la pénétrante Cagnes-Vence.
 - En outre, le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les

constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.

- Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :
 - 0,60 m sur espace public inférieur à 6m ;
 - 1,20m sur espace public compris entre 6m et 12m ;
 - 1,50m sur espace public compris entre 12m et 18.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de la limite du Domaine Public autoroutier concédé de l'A8.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.

- Nice :

- Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
- Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant dans le document n°5 de la partie réglementaire du dossier de PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
 - Les aires 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.
- Les ouvrages de séparations
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- 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 2.2.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements 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 balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - 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 équipements publics d'infrastructure.
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies
 - Les constructions doivent s'implanter soit en retrait de la limite d'emprise publique des voies soit avec le recul précisé au plan de zonage.
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de la limite d'emprise de la route des Pugets.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Hormis à Saint-Laurent du Var, 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 règlementaires 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 4 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- Roubion : les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).
- Saint-Laurent-du-Var : en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Nice :
 - Le retrait est ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - 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 à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm,
 - Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les balcons, oriel et saillies,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
 - Les murs de soutènement,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - 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 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 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 20 cm maximum,
 - Les ouvrages de séparations,
 - Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Spécificités locales :

- Saint-Laurent du Var :
 - o Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - Pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - Pour les constructions annexes.
 - o Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :
 - À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.
 - Aux constructions enterrées ;
 - Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages ;
 - Aux clôtures.

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.

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

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.

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 : les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.
- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers...) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées.
- Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

2.2.10 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 9m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -20% de la RT 2012.

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

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

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

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.

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.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs par rapport aux limites séparatives seront traités en espace végétalisé.

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.

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés. Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Cagnes sur mer :
 - o La totalité des espaces verts doit être aménagée en espaces verts de pleine terre ;
 - o 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). Ces secteurs correspondent à des zones 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.

- Nice :
 - 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, 35% au moins de l'unité foncière doit être de pleine terre.
 - Tout espace non bâti d'au moins 1000 m² devra comprendre un dispositif de compostage.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - 40% au moins des espaces verts végétalisés doivent être de pleine terre ;
 - Pour les constructions à usage de commerces, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain avec une surface en pleine terre d'un minimum de 15 %. Le complément doit être réalisé sur dalle (obligation de 80 cm de terre) ou en surfaces végétalisées.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
 - Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gillette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tournette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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

- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

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.

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 commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- 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 :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci-dessus.
- La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
- La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - o Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - o Il en est de même pour :
 - Les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édifices techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- 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 des bâtiments existants, 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 s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.

Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques

- Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
- Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
- Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,

- 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 équipements publics d'infrastructure.
- Les éléments ponctuels d'architecture.

Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
- Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
- Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
- Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
- Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
- Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
- Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant dans le document n°5 de la partie réglementaire du dossier de PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
- Les aires 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.
- Les ouvrages de séparations.
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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.
- Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
- 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 2.2.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - o De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - o De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - o De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - o Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements 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.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Le retrait est ramené à 3m pour les serres agricoles.

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 à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm,
- Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
- Les balcons, oriels et saillies,
- Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
- Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
- Les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
- Les murs de soutènement,
- Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- 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 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 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 20 cm maximum,
- Les ouvrages de séparations,
- Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.

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.

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

Les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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 80 centimètres à partir du sol existant sauf pour des raisons de sécurité démontrées. 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

2.2.10 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.

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

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

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.

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.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

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.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont 35% en pleine terre. Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier

les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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

Cf. Dispositions générales.

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.

Sous-zone - UCh

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 commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- 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 m², 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 exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Sont également autorisés à Eze : les constructions relevant de la sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m et 4 niveaux, soit R+3.

Spécificité(s) locale(s)

- Carras : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10m, avec la possibilité d'une hauteur de 13,5 m sur 60 % de l'emprise de la construction.
- Nice :
 - La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage ne peut en aucun cas excéder 7 m au faîtage, soit un étage sur rez-de-chaussée en bordure de voie ;
 - La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage par une trame de points noirs et situées en bordure de la Promenade des Anglais à Carras, ne peut en aucun cas excéder la hauteur d'un seul rez-de-chaussée en bordure de voie et dépasser le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants ;
 - La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions (trait rouge) qui bordent le bâtiment et 12 m à l'égout et 4 niveaux soit R+3 et 15,5 m au faîtage.
 - La hauteur précisée au plan de zonage est mesurée à l'égout.
 - 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.
 - 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.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes sans dépasser 2,5 m.
 - 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'égout 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 édicules 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,
 - 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.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées 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.
- 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.
- Eze : pour les constructions relevant de la sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

Exception(s) :

- 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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : 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 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Nice :
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - 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 de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les équipements publics d'infrastructure,

- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...
- Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
- Les auvents légers et ouverts,
- Les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
- La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- 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 2.2.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Les équipements d'intérêt collectif et 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 0,20m,
- 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 équipements publics d'infrastructure,
- Pour les terrains de plus de 2000 m², 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 5m 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) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge ;
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin ;
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 3 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
 - Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. 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.
 - 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, orielles 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 20 cm maximum
- Les aires de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Tourrette-Levens : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale et réalisées dans les mêmes matériaux.

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.

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 : les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.
- Tourrette-Levens : les balcons filants sont interdits.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- Tourrette-Levens : les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées.

2.2.10 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.

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

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.

Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.

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.

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.

25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés, et 15% aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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.

Cf. Dispositions générales.

Les règles de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Plaine du Var.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour le stationnement des véhicules légers

- Turrette-Levens :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement

- Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

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.

Sous-zone - UCi

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 règlementaires 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 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 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 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- 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.

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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : la hauteur maximale des constructions à l'égout peut être majorée à 15 m sur 50 % de l'emprise de la construction.
- Villefranche sur mer :
 - o La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.
 - o La hauteur frontale maximale est fixée à 12m.

Exception(s) :

- 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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Villefranche-sur-Mer :
 - o La hauteur frontale maximale est fixée à 12 m ;
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Tout point de toute construction, balcons compris, doit être éloigné des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à la hauteur de ce point diminuée de 4 m, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
 - o Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :
 - Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est déjà édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen ;
 - Pour la réalisation d'une construction annexe, dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.
- Villefranche-sur-Mer : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

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 et volumétrie

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

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.

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

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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

2.2.10 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.

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Villefranche-sur-Mer : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Saint-Laurent-du-Var : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié seront traités en pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

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.

Sous-zone - UDa

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 règlementaires 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, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant 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 règlementaires 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 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 commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²,
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur,
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés à :

- La Gaude : les commerces de détail, sans limitation de surface de plancher.

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 au document n°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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

Exception(s) :

- 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 peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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 peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à $H/2$, avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : les constructions doivent s'implanter à 4 m des limites séparatives.
- La Gaude : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer et Saint-Martin Vésubie : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à 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.

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

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux

différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et aux vues plongeantes

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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

2.2.10 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.

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

25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Beaulieu sur mer : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement.
 - o 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UDb

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 règlementaires 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 de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant 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 règlementaires du PLU métropolitain.

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 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

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 au document n°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 locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité locale :

- Saint-Laurent-du-Var : Dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, une majoration de volume constructible pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol est autorisée, à condition que cette majoration n'excède pas 60%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.
- Villefranche sur mer :
 - o L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.
 - o Pour les constructions à usage d'hébergement (EHPAD), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Villefranche -sur-Mer :
 - o La hauteur frontale maximale est fixée à 12 m
 - o La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.

Exception(s) :

- 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 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Villefranche-sur-Mer : en outre ; pour les constructions à usage d'hébergement (EPHAD), l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publiques des voies.
 - o Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - o En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Exception(s) :

- Le long de la RM 1, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de Saint Laurent-du-Var.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- La Tour sur Tinée : les constructions peuvent également s'implanter sur les limites séparatives.
- Villefranche-sur-Mer : pour les constructions à usage d'hébergement (EPHAD), l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives
 - o En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain

- Tout point de toute construction, balcons compris, doit être éloigné des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à la hauteur de ce point diminuée de 4 mètres ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :
 - Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est déjà édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen ;
 - Pour la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Spécificités locales :

- Saint-Laurent du Var :
 - Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - Pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - Pour les constructions annexes.
 - Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :
 - À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite,
 - Aux constructions enterrées ;
 - Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages.
 - Aux clôtures.

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 (pièce1.4) 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 et volumétrie

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

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.

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) :

- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Tour-sur-Tinée : Les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture.

2.2.8 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 cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

2.2.10 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 9m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -20% de la RT 2012.

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

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

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre (25 %).
 - o Pour les constructions à usage de commerces, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain avec une surface en pleine terre d'un minimum de 15 %, le complément doit être réalisé sur dalle (obligation de 80 cm de terre) ou en surfaces végétalisées.
- Villefranche-sur-Mer : pour les constructions à usage d'hébergement (EHPAD), 30 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
 - La Gaude, Falicon, Gattières, Gillette, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement.
 - o 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**
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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 soit 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.

Sous-zone - UDC

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 règlementaires 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, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les 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 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 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 m², 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

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 au document n°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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice :

- Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci-dessus.
- La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
- La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.

- Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les stades (tribunes et leur couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ?
 - Les édifices techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m,
 - 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,
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- 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 des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

Exception(s) :

- 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)

- Nice :
 - Dans le périmètre SR5 reporté au plan de zonage : non règlementé.
 - Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - Les balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,

- Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
- Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
- Les aires 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, ...
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum,
- Les ouvrages de séparations,
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de lavage au-dessus du terrain naturel.
- 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.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements 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 balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,

- Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - 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,
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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)

- Nice :
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.
 - Le retrait est ramené à 3m pour les serres agricoles.
 - 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 à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°4 des pièces réglementaires du PLUm,
 - Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les balcons, oriels et saillies,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
 - Les murs de soutènement,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- 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 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 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 20 cm maximum,
- Les ouvrages de séparations,
- Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

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.

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.

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.

2.2.2 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.

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

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, leurs constructions peuvent être assorties 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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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

2.2.10 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.

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

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

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.

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.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

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.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés dont 35% du terrain espaces verts de pleine terre.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Nice : sur le périmètre SR8 reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts végétalisés avec au moins 1.50 m de terre.
- 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.

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :

- Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
- Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Nice : sur le périmètre SR8, reporté au plan de zonage, le nombre de places exigées devra être réalisé en sous-sol.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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 soit 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.

Sous-zone - UDd

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 règlementaires 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 de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les 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 à :

- Saint-André-de-la-Roche : le commerce de détail

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 règlementaires du dossier de PLUm.

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

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

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : le 1er niveau habité devra être mis hors d'eau de la nappe phréatique et les niveaux inférieurs exposés aux remontées de la nappe phréatique devront être protégés par tous dispositifs appropriés.

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 au document n°7 des pièces règlementaires du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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 50%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche :
 - o En outre, sur une profondeur de 15 m comptée perpendiculairement à la limite est de l'alignement de l'espace à planter, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 mètre.
 - o Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres.

Exception(s) :

- 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 avec le même retrait ou alignement que le bâtiment voisin le plus proche.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche :
 - Les constructions situées à une distance comptée horizontalement de l'axe du boulevard du 8 mai 1945 de moins de 65 mètres doivent s'implanter en tout ou en partie à l'alignement directionnel figurant sur le plan de zonage.
 - Des retraits par rapport à cet alignement directionnel peuvent être admis à condition que la direction des implantations soit sensiblement parallèle à la direction générale de cet alignement ou qu'ils soient destinés à réaliser des pans coupés à 45° à l'angle d'un bâtiment.
 - Les constructions situées à une distance comptée horizontalement de l'axe du boulevard du 8 mai 1945 de plus de 65 mètres peuvent s'implanter en retrait de l'alignement directionnel figurant sur le plan de zonage.
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de l'axe des voies existantes ou futures au moins égale à :
 - 8 mètres des voies publiques
 - 6 mètres des voies privées communes
 - 4 mètres des sentiers piétonniers communaux et chemins réservés exclusivement aux piétons ou aux cycles, cette dernière disposition ne s'appliquant pas aux trottoirs bordant les voies de circulation.
 - A l'angle de deux voies, il peut être aménagé pour la visibilité, sur une hauteur de 2 niveaux au moins, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit de ce pan coupé.
 - Toute saillie au-dessus du domaine public et des emplacements réservés figurant sur la liste figurant au document n°7 des pièces règlementaires du PLUm est interdite, à l'exception de celles des corniches et autres modénatures saillantes des façades, des toitures des murs gouttereaux (murs de façades recevant les gouttières) et le cas échéant des acrotères des toits-terrasses.
 - Toutefois, des balcons peuvent être admis à partir du 1er étage (2ème niveau), sur une profondeur maximale de 0,90 mètre, sous réserve d'observer les règlements de voiries en vigueur et de respecter le gabarit routier, notamment au-dessus des voies ouvertes à la circulation des véhicules ou accessibles aux véhicules de sécurité.
 - Les parties des constructions situées au-dessous du niveau de référence pris pour la mesure des hauteurs et fixé pour chacun des secteurs à l'article 2.1.2 sont interdites sous le domaine public existant ainsi que sous l'emprise d'un emplacement réservé figurant sur la liste ci-annexée. Elles sont admises sous « l'espace à planter » à condition qu'elles ne soient visibles en aucun point depuis l'extérieur

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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 règlementaires 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 peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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 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 (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.

2.2.1 Dispositions générales et volumétrie

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Gilette : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.
- Saint-André de la Roche : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

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.

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) :

- Saint-André de la Roche : la modification de l'aspect extérieur des constructions ayant pour objet la création de surface par la fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- Saint-André de la Roche : les terrasses tropéziennes sont interdites.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 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 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.

2.2.10 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.

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

- Pour le stationnement des véhicules légers

Spécificité(s) locale(s) :

- Vence :
 - o Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
 - La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UDe

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 règlementaires 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 de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant 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 règlementaires du dossier de PLUm.

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

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

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²,
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

Spécificité(s) locale(s)

Sont également autorisés à :

- Saint-Etienne-de-Tinée : Les commerces de détail, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².

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 au document n°7 des pièces règlementaires du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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 50%.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Gaude : l'emprise au sol maximale des constructions sur le secteur précisé au plan de zonage est fixée à 30%

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cap d'Ail :
 - o La hauteur maximale à l'égout est fixée à 12m.
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 15 m.
- La Gaude :
 - o Sur un tiers de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 12m.
 - o En outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Vence :
 - o En outre un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 2.5m de hauteur peut être accepté avec un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade.
 - o Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18m.

Exception(s) :

- 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 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude : les constructions doivent s'implanter à 5m (2m pour les piscines) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique.

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du 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 des limites séparatives au moins égale à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

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 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 (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.

2.2.1 Dispositions générales et implantation

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail : dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche, une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.

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.

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) :

- Saint-Etienne de Tinée : les balcons sont autorisés à condition de ne pas déborder sur l'emprise des voies.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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.

2.2.10 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.

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

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- La Gaude : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Saint Etienne de Tinée : Non réglementé.
- Vence : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont la moitié en pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

Spécificité(s) locale(s) :

- Vence :
 - Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - Udf

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 règlementaires 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, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les 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.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également interdits à :

- Cagnes-sur-Mer : les commerces de détails.

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 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 m², 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur,
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés à :

- Saint-Martin-du-Var : les constructions et installations destinées aux déchetteries à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

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 au document n°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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : pour les immeubles collectifs, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 3.50 m minimum.

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.

Cf. Dispositions générales.

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 bureaux ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destination et sous-destinations ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par de l'hébergement hôtelier et touristique, est interdit.

Spécificité(s) locale(s)

- Castagniers : Le long du linéaire figuré au plan de zonage, pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
 - o Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
 - o Les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Martin-du-Var : non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m, soit R+2.

Spécificité(s) locale(s)

- Bonson : en outre, la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 7m.
- Nice :
 - Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci-dessus.
 - La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
 - La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
 - Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.
 - Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - Il en est de même pour :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- 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 des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale des constructions de plus de 3m.

Exception(s) :

- 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)

- Cagnes-sur-Mer : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal égal au 2/3 de leur hauteur à l'égout avec un minimum de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Carros :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.
 - 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 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Nice :
 - Dans le périmètre SR3 reporté au plan de zonage : Non réglementé.
 - Dans le cas d'un retrait de 5m, le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
 - Les aires 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, ...
 - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.
 - Les ouvrages de séparations
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- 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.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.

- De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
- De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber 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 balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - 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.
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.
- Saint-Martin-du-Var : les constructions peuvent également s'implanter à l'alignement des emprises publiques des voies. Seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20m comptée à partir de l'axe de la voie de l'autoroute A8 la plus proche de la parcelle.
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 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 peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Limites de fond de parcelle : les constructions peuvent s'implanter en limite si la construction n'excède pas une profondeur de 1,20m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o Seules les constructions dont la hauteur maximale à l'égout n'excède pas 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12 m peuvent être implantées en limite séparative. Si ces conditions ne sont pas respectées, un recul de 3 m minimum est obligatoire.
 - o Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
 - Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
 - L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).
- Carros : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
- Nice :
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives, ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - o Dans le périmètre SR2 reporté au plan de zonage : non réglementé.
 - o 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 à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm,
 - Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les balcons, oriel et saillies,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
 - Les murs de soutènement, qui devront toutefois se tenir à 2m minimum des limites séparatives,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - 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 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 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 empiétement de 20 cm maximum,
- Les ouvrages de séparations,
- Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.

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-Martin-du-Var : Sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut.

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.

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.

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

2.2.2 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.

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) :

- Saint-Jean Cap Ferrat, Bonson : les balcons filants sont interdits.
- Saint-Martin du Var : outre les murs gouttereau des toitures, les saillies (balcons, terrasses et loggias) sont admises à partir du 1er étage (2ème niveau), et sur une profondeur maximale de 1,20 m, côté rue. Les balcons filants sont également interdits.

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 (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- Bonson : les terrasses tropéziennes et les toitures terrasses sont interdites
- Cagnes-sur-Mer : les toitures terrasses accessibles sont interdites au dernier niveau.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 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

2.2.10 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.

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

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

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.

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.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

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.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Cagnes-sur-Mer :
 - 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre
 - 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.

- Carros : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.
- Saint-Martin-du-Var et Nice : pour ces communes et les secteurs mentionnés au plan de zonage, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- Vence :
 - Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : 2 places minimum par logement
- Saint-Martin-du-Var :
 - Habitation : 1 place par 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 3,5 chambres
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place pour 5 chambres
 - Restauration : 1 place par 25 m² de surface de plancher
 - Commerce et activités de service : 30% de la surface de plancher totale de l'établissement, y compris les réserves
 - Bureau : 60% de la surface de plancher totale de l'établissement
 - Autres : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UDg

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 règlementaires 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, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les 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 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 règlementaires du PLU métropolitain.

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 m², 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

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 au document n°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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du Var : Dans le périmètre SR4 reporté au plan de zonage, l'emprise maximale des constructions définie à l'article 2.1.1 peut être majorée de 20% dès lors que les constructions respectent les critères de performances énergétiques définis à l'article 2.3.

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.

Cf. Dispositions générales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude et Villefranche sur mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude : En outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Nice :
 - o Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé

apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci-dessus.

- La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
- La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
- Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - Il en est de même pour :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- 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 des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

- Villefranche-sur-Mer :

- En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 9 m
- La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.

Exception(s) :

- 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)

- La Gaude : les constructions doivent s'implanter à 5m (2m pour les piscines) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique.
- Nice :
 - Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
 - Les aires 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.

- Les ouvrages de séparations
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- 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.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber 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 balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - 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,
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Villefranche-sur-Mer : dans les reculs induits sont autorisés :
 - Les aires et constructions à usage de stationnement des véhicules, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.
 - Les murs de soutènement des terrains naturels ou excavés, et qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m comptée à partir de l'axe de la pénétrante du Paillon.
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Ce retrait ne s'applique pas sur les communes de La Gaude et Saint Laurent du Var.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice :
 - Le retrait est ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - 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 à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm,
 - Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les balcons, oriels et saillies,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
 - Les murs de soutènement,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - 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 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 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 20 cm maximum,
 - Les ouvrages de séparations,
 - Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.
- Saint-Laurent-du-Var :
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
 - En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Villefranche-sur-Mer : dans les reculs induits sont autorisés :
- Les aires et constructions à usage de stationnement des véhicules, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.
 - Les murs de soutènement des terrains naturels ou excavés, et qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer :
 - Deux constructions non contiguës (hors annexes et piscines) doivent être implantées à une distance l'une de l'autre d'au moins 10 mètres.
 - Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - Pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - Pour les constructions annexes.
 - Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :
 - À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.
 - Aux constructions enterrées ;
 - Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages ;
 - Aux clôtures.

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 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 (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.

2.2.1 Dispositions générales et volumétrie

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

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.

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) :

- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

2.2.4 Toitures

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

Lorsque 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 (éviter les couleurs trop claires, privilégier les couleurs « terre cuite ») ou végétalisé notamment au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère. 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) :

- Villefranche-sur-Mer : sur les toitures, les constructions ou éléments de superstructure non liés à une nécessité technique ou sécuritaire sont interdits

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », figurant au 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 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.
- Villefranche-sur-Mer : Les clôtures constituées de panneaux métalliques pleins sont interdites.

2.2.10 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est inférieure ou égale à 9m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -10% de la RT 2012

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

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

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

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.

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.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Nice : sur le périmètre SR1, reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts végétalisés avec au moins 1,50 m de terre.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - o 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre (25 %)
- Villefranche-sur-Mer : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre

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 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² 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 m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Nice : sur le périmètre SR1, reporté au plan de zonage, le nombre de places exigées devra être réalisé en sous-sol.
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**

- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² 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.

Sous-zone - UDh

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 règlementaires 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, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les 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.

Spécificité locale :

Sont également interdits à :

- Cagnes-sur-Mer : les commerces de détails
- Levens : les villages de vacances, les décharges, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.

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 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 m², 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les 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.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisées sous condition :

- A Saint-Laurent du Var : Les commerces de détail, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m² ;
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble porté sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces de détail pourra excéder 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces devra correspondre aux besoins de l'opération.

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 au document n°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 : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité locale :

- Cagnes-sur-Mer : pour les immeubles collectifs, une hauteur libre sous dalle des rez-de-chaussée est imposée à 3,50 m minimum.

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.

Cf. Dispositions générales.

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 bureaux ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destinations et sous-destinations.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par de l'hébergement hôtelier et touristique, est interdit.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

Spécificité(s) locale(s)

- Levens : 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.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : dans le périmètre de l'ERMS2 délimité sur les documents graphiques, l'emprise au sol maximale est fixée à 25%.
- Saint-Laurent-du-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : la hauteur des constructions est fixée à 12m à l'égout
- Levens :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
 - o La hauteur des annexes est fixée 2,70m,
 - o La hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.
- Nice :
 - o En outre, la hauteur maximale des constructions destinées aux établissements d'enseignement est fixée à 12 m à l'égout.
 - o Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesurée depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m les hauteurs maximales ci-dessus.
 - o La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert de pleine terre.
 - o La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.

- Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - Il en est de même pour :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - 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.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- 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 des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP « Les Pugets Nord », la hauteur des constructions à l'égout est fixée à 12m.

Exception(s) :

- 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)

- Cagnes-sur-Mer : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal égal au 2/3 de leur hauteur à l'égout avec un minimum de 5 m de la limite d'emprise publique des voies
- Nice :
 - Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul

réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
 - Les aires 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liées à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.
 - Les ouvrages de séparations
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- 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.

- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
 - Les équipements 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 balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - 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.
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
 - 1. Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.
- Saint-Laurent-du-Var :
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
 - Le long du Chemin de la Chapelle, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 9m de l'axe de la voie.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m comptée à partir de l'axe de la pénétrante du Paillon.
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.

- Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Cette disposition ne s’applique pas sur la commune de Saint Laurent du Var.
- Dans les zones « Cours d’eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 :
 - Les constructions doivent s’implanter en limite ou à une distance $L=H/2$ avec minimum 5 mètres
 - Seules les extensions, 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
- Nice :
 - Le retrait est ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - 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 à condition qu’ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces règlementaires du PLUm,
 - Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les balcons, oriels et saillies,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les accès à condition qu’ils soient limités au minimum,
 - Les murs de soutènement,
 - Les bassins d’eaux pluviales à condition qu’ils soient enterrés,
 - En dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces règlementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu’une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liées à l’entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d’extraction d’air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,

- 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 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 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 20 cm maximum,
 - Les ouvrages de séparations,
 - Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.
- Saint-Laurent-du-Var :
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
 - En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 7 mètres linéaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - pour les constructions annexes.

Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :

- À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.
- Aux constructions enterrées ;
- Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages.
- Aux clôtures.

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 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 (figurant au document n°4 des pièces règlementaires 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.

2.2.1 Dispositions générales et volumétrie

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.

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

2.2.2 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.

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) :

- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 apparente. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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) :

- Cagnes-sur-Mer : les toitures terrasses accessibles sont interdites au dernier niveau.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

2.2.6 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.

2.2.7 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 avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, 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.

2.2.8 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 cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », figurant au 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 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

2.2.10 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 poolhouse.

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est inférieure ou égale à 9m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -10% de la RT 2012.

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

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

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

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.

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.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

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.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre
 - o 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.
- Levens :
 - o 65% au moins des espaces verts doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
 - o 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
- Nice :
 - o 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés dont 35% du terrain en espaces verts de pleine terre.
 - o Constructions et installations destinées aux établissements d'enseignement : non règlementé.
- Saint-Laurent-du-Var : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre (25 %).

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- Vence :
 - Logements :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - Logements : 2 places minimum par logement
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Levens :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m² : 1 place pour 80 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Colomars :
 - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Saint-Laurent-du-Var :
 - 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**
- Saint-Laurent-du-Var :
 - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

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.