

## Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

# 4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :

**Tome 4 : Zones A et N**



---

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

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.</b>	<b>10</b>
<b>SOUS-ZONE - AA .....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>10</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	10
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	10
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	11
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>11</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	11
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	13
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	16
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	16
2.5 STATIONNEMENT. ....	16
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>16</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	16
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	16
<b>ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.</b>	<b>18</b>
<b>SOUS-ZONE - AB .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>18</b>
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
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>19</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	19
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	21
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	24
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	24
2.5 STATIONNEMENT. ....	24
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>24</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	24
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	24
<b>ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.</b>	<b>26</b>
<b>SOUS-ZONE – AC.....</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>26</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	26
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	26

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	27
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>28</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	28
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	31
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	34
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	34
2.5 STATIONNEMENT. ....	34
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>35</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	35
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	35
<b>ZONE A ACTIVITES AGRICOLES. ....</b>	<b>37</b>
<b>SOUS-ZONE - AE.....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>37</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	37
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	37
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	38
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>38</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	38
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	40
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	43
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	43
2.5 STATIONNEMENT. ....	43
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>43</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	43
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	44
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>45</b>
<b>SOUS-ZONE - NA.....</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>45</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	45
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	45
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	46
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>46</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	46
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	48
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	51
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	52
2.5 STATIONNEMENT. ....	52
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>52</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	52
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	52

<b>ZONE N ESPACES NATURELS.</b>	<b>54</b>
<b>SOUS-ZONE - NB</b> .....	<b>54</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>54</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	54
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	54
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	56
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>56</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	56
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	58
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	62
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	62
2.5 STATIONNEMENT. ....	62
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	<b>62</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	62
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	63
<b>ZONE N ESPACES NATURELS.</b>	<b>65</b>
<b>SOUS-ZONE - NC</b> .....	<b>65</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>65</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	65
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	65
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	66
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>66</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	66
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	67
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. ....	70
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	<b>70</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	70
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	71
<b>ZONE N ESPACES NATURELS.</b>	<b>73</b>
<b>SOUS-ZONE - ND</b> .....	<b>73</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>73</b>
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
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b> .....	<b>74</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	74
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	76
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	80

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	80
2.5 STATIONNEMENT.....	80
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>81</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	81
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	81
<b>ZONE N ESPACES NATURELS.....</b>	<b>83</b>
<b>SOUS-ZONE - NE.....</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>83</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	83
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	83
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	84
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>84</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	84
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	86
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	88
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	88
2.5 STATIONNEMENT.....	88
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>88</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	88
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	89
<b>ZONE N ESPACES NATURELS.....</b>	<b>90</b>
<b>SOUS-ZONE - NF.....</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>90</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	90
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	90
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	91
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>92</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	92
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	93
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	96
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	96
2.5 STATIONNEMENT.....	96
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>96</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	96
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	97
<b>ZONE N ESPACES NATURELS.....</b>	<b>99</b>
<b>SOUS-ZONE – NH – SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE NATURELLE.....</b>	<b>99</b>
<b>SECTEUR NH1.....</b>	<b>99</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>99</b>

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	99
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	99
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	100
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>100</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	100
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	101
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	104
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	104
2.5 STATIONNEMENT. ....	104
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>104</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	104
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	104
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>106</b>
<b>SOUS-ZONE – NH – SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE NATURELLE.....</b>	<b>106</b>
<b>SECTEUR NH2 .....</b>	<b>106</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>106</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	106
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	106
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	107
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>107</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	107
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	108
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	110
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	111
2.5 STATIONNEMENT. ....	111
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>111</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	111
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	111
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>113</b>
<b>SOUS-ZONE – NJ.....</b>	<b>113</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>113</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	113
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	113
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	114
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>114</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	114
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	115
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	118
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	118

2.5 STATIONNEMENT.....	118
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>118</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	118
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	118
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>120</b>
<b>SOUS-ZONE – NJP .....</b>	<b>120</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>120</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	120
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	120
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	121
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>121</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	121
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	122
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	125
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	125
2.5 STATIONNEMENT. ....	125
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>125</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	125
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	125
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>127</b>
<b>SOUS-ZONE – NLR.....</b>	<b>127</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>127</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	127
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	127
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	127
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>128</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	128
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	129
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	132
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	133
2.5 STATIONNEMENT. ....	133
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>133</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	133
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	133
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>135</b>
<b>SOUS-ZONE – NM.....</b>	<b>135</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>135</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	135
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	135
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	135



<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>135</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	135
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	135
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	136
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	136
2.5 STATIONNEMENT. ....	136
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>136</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	136
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	137
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>138</b>
<b>SOUS-ZONE – NML ..... 138</b>	<b>138</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>138</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	138
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	138
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	139
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>139</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	139
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	140
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	140
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	140
2.5 STATIONNEMENT. ....	140
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>141</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	141
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	141
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>143</b>
<b>SOUS-ZONE – NN ..... 143</b>	<b>143</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>143</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	143
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	143
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	144
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>144</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	144
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	145
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	148
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	149
2.5 STATIONNEMENT. ....	149
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>149</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	149
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	149
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>151</b>

<b>SOUS-ZONE – NP.....</b>	<b>151</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>151</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	151
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	151
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	152
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>152</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	152
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	153
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	154
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	154
2.5 STATIONNEMENT. ....	154
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>154</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	154
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	155
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>156</b>
<b>SOUS-ZONE - NS.....</b>	<b>156</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>156</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	156
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	156
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	157
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>157</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	157
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	158
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	160
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	160
2.5 STATIONNEMENT. ....	160
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>160</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	160
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	160
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>162</b>
<b>SOUS-ZONE – NT1.....</b>	<b>162</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>162</b>
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
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>163</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	163
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	164
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	167
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	167

2.5 STATIONNEMENT.....	167
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>167</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	167
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	167
<b>ZONE N ESPACES NATURELS. ....</b>	<b>169</b>
<b>SOUS-ZONE – NT2.....</b>	<b>169</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>169</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	169
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	169
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	170
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>170</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	170
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	171
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	173
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	173
2.5 STATIONNEMENT. ....	173
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>173</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	173
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	174

---

## ZONE A Activités agricoles.

### Sous-zone - Aa

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les Communes du Haut-Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : La hauteur des serres est fixée à 5.5 m.
- Nice :
  - La hauteur des bâtiments et des constructions, est calculée par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ;
  - La hauteur des bâtiments destinés à l'habitation est limitée à 7 m ;
  - Elle peut atteindre 9 m pour les moulins, autres constructions agricoles et leurs annexes et pour les constructions liées au service public de la collecte des déchets ;
  - 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 au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m ;
  - Cette hauteur pourra également être dépassée par des cheminées, des ouvrages de rive nécessaires, soit à la finition des couvertures, soit à l'éclairage des combles, des paratonnerres, des balises aéronautiques et des antennes de télévision d'usage courant ;
  - Par ailleurs, les ouvrages techniques et les installations liées aux infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux règles du présent article.

- Vence : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.

Exception(s) :

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

### 2.1.3 Implantation des constructions

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Nice :
  - o En l'absence de marges de recul graphique, les bâtiments doivent s'implanter en recul de 5 m minimum de la limite de l'emprise publique, de la voie existante, ou de la voie future si un emplacement réservé voirie figure sur le plan de zonage, ou de la limite d'implantation graphique des constructions figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage, si elle existe ;
  - o Ce recul est ramené à 2 m en bordure des plates formes de retournement ;
  - o Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à destination d'habitat, un retrait minimum de 10 m en bordure de l'autoroute A8 ;
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 2 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
    - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum.
  - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - Les serres peuvent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 3,50 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - les équipements d'infrastructure ;
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
    - les aires de conteneurs.

## 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

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

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

### 2.2.2 Implantation

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

### 2.2.3 Volumétrie

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

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

#### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

#### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

#### **2.2.6 Toitures**

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

#### **2.2.7 Menuiseries**

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

#### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

#### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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



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

Spécificité(s) locale(s) :

- Le Broc : les murs de soutènement sont limités à 1.20 m de hauteur. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
- Vence : les murs de soutènement sont limités à 2.50 m de hauteur.

**2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme) correspondant à des secteurs non aedificandi le

long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.

- Saint-Laurent du Var : Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

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

### **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 zones « Zone 1 Enjeu écologique très fort » et « Zone 2 Enjeu écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau

public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - o Saint Martin du Var : hormis les abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## ZONE A Activités agricoles.

### Sous-zone - Ab

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2** ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon ;
- Les installations liées à l'activité équestre et à l'élevage équin (ex : box, ...).

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

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

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

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier de PLUm.

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques.
- Les serres à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Castagniers : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m pour l'habitation et 12 m pour les constructions à usage d'entrepôt.
- Nice :
  - o La hauteur des bâtiments et des constructions, est calculée par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ;
  - o La hauteur des bâtiments destinés à l'habitation est limitée à 7 m ;
  - o Elle peut atteindre 9 m pour les moulins, autres constructions agricoles et leurs annexes et pour les constructions liées au service public de la collecte des déchets ;
  - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2 ;
  - o Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m ;
  - o Cette hauteur pourra également être dépassée par des cheminées, des ouvrages de rive nécessaires, soit à la finition des couvertures, soit à l'éclairage des combles, des paratonnerres, des balises aéronautiques et des antennes de télévision d'usage courant ;
  - o Par ailleurs, les ouvrages techniques et les installations liées aux infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux règles du présent article.

#### Exception(s) :

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

#### 2.1.3 Implantation des constructions

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Nice :
  - o En l'absence de marges de recul graphique, les bâtiments doivent s'implanter en recul de 5 m minimum de la limite de l'emprise publique, de la voie existante, ou de la voie future si un emplacement réservé voirie figure sur le plan de zonage, ou de la limite d'implantation graphique des constructions figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage, si elle existe.
  - o Ce recul est ramené à 2 m en bordure des plates formes de retournement.
  - o Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à destination d'habitat, un retrait minimum de 10 m en bordure de l'autoroute A8.
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 2 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
    - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum.
  - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - o Les serres peuvent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 3,50 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;

- les équipements d'infrastructure ;
- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de conteneurs.

## **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**

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

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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



### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Castagniers : les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

### **2.2.7 Menuiseries**

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades. Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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



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

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les murs de soutènement sont limités à 1.50 m de hauteur.

#### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

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

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine,

sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

Spécificité(s) locale(s) :

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE A Activités agricoles.**

### **Sous-zone – Ac**

#### **Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain

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

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

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2** ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les annexes aux habitations, sauf les annexes des habitations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les installations liées à l'activité équestre et à l'élevage équin (ex : box, ...).

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

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

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

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier de PLUm.

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

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

#### 1.2.4 Dans toute la zone :

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Carros et Colomars : En outre, les constructions de logements sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que la surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>.
- Gilette, La Gaude et Villefranche-sur-Mer : Seules les constructions et installations suivantes sont autorisées sous condition :
  - o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
  - o Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :
    - de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
    - d'être compatibles avec l'exercice des activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées ;
    - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La Gaude : En outre, l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation, édifiée légalement à la date d'approbation du PLUm est admise à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.
- La Roquette-sur-Var : En outre, les extensions mesurées et les annexes des établissements d'enseignement à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde et des espaces naturels et des paysages.
- Levens : Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition que l'emprise au sol totale des bâtiments n'excède pas 1 000m<sup>2</sup>.
- Levens et Valdeblore : les constructions et installations destinées au camping sont admises à condition qu'elles soient liées et complémentaires à l'activité agricole et forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde et des espaces naturels et des paysages.
- Saint Martin Vésubie : les constructions et installations suivantes sont également admises sous condition :
  - o Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUm, à condition :
    - Qu'il soit repéré au plan de zonage,
    - Qu'il soit destiné à l'habitation,
    - D'être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants,
    - A condition d'en respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine.
- Pour les Communes du Haut-Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

##### Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%
- La Roquette-sur-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.
- Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%.
- Saint-Jeannet :
  - o L'emprise au sol maximale des serres agricoles est fixée à 60%.
  - o En outre, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Bonson : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 4m.
- Cagnes-sur-Mer :
  - o Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
  - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Castagniers : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m pour l'habitation et 12 m pour les constructions à destination d'entrepôts.
- Colomars : En outre, la hauteur frontale est limitée à 10 m, à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supplémentaire.
- La Gaude : En outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Levens :
  - o la hauteur maximale des serres est fixée à 5,5m.
  - o la hauteur maximale à l'égout des bâtiments agricoles est fixée à 13m.
- Nice :
  - o La hauteur des bâtiments et des constructions, est calculée par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ;
  - o La hauteur des bâtiments à destination d'habitat est limitée à 7 m ;
  - o Elle peut atteindre 9 m pour les moulins, autres constructions agricoles et leurs annexes et pour les constructions liées au service public de la collecte des déchets ;
  - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2 ;
  - o Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m ;
  - o Cette hauteur pourra également être dépassée par des cheminées, des ouvrages de rive nécessaires, soit à la finition des couvertures, soit à l'éclairage des combles, des paratonnerres, des balises aéronautiques et des antennes de télévision d'usage courant ;
  - o Par ailleurs, les ouvrages techniques et les installations liées aux infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement ou au fonctionnement des services publics ou

d'intérêt collectif ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux règles du présent article.

- Saint-Jeannet : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- Vence : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.
- Villefranche-sur-Mer :
  - o En outre, la hauteur frontale maximale est égale à 7 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) :

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

### **2.1.3 Implantation des constructions**

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Levens :
  - o les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique des voies.
  - o Les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur
- Nice :
  - o En l'absence de marges de recul graphique, les bâtiments doivent s'implanter en recul de 5 m minimum de la limite de l'emprise publique, de la voie existante, ou de la voie future si un emplacement réservé voirie figure sur le plan de zonage, ou de la limite d'implantation graphique des constructions figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage, si elle existe.
  - o Ce recul est ramené à 2 m en bordure des plates formes de retournement.
  - o Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à destination d'habitat, un retrait minimum de 10 m en bordure de l'autoroute A8.
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 2 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
    - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum.
  - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 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.
- 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 d'une marge de recul graphique.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : seules les extensions et les constructions annexes seront admises ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12m ; elles devront s'implanter en limite ou à 3m minimum.
- Levens :
  - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des limites séparatives ;
  - Les serres devront s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives ;
  - Les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Nice :
  - Les serres peuvent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 3,50 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - les équipements d'infrastructure ;
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
    - les aires de conteneurs.
- Saint Jeannet :
  - Les constructions agricoles et les annexes à un bâtiment principal, à l'exception des serres agricoles, peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3 m mètres dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.

#### Exception(s) :

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

#### **2.1.3.3** Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.



### Spécificité(s) locale(s) :

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

## **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 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.

### Spécificité(s) locale(s)

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

### **2.2.1 Dispositions générales**

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

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

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

#### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

#### **2.2.5 Façades**

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

#### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

#### Spécificité(s) locale(s) :

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

#### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

#### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

#### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égoût du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### 2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

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

#### Spécificités communales :

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

### 2.2.11 Clôtures :

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

#### Spécificités communales :

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

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non règlementé.

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

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

#### Spécificité(s) locale(s)

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

### **2.5 STATIONNEMENT.**

Non règlementé.

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s)

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## ZONE A Activités agricoles.

### Sous-zone - Ae

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les Communes du Haut-Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le Broc : Les activités, destinations et sous-destinations seront conformes à l'étude « de discontinuité » réalisée en application des dispositions de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme. Le droit de construire résulte de la volumétrie formée par les emprises constructibles de principe (cf. orientation d'aménagement et de programmation du « Plan de l'Estéron ») et les hauteurs maximales admises dans la zone.

**1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

**2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%

**2.1.2** Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des autres destinations non interdites dans la zone est fixée à 9m.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - La hauteur des bâtiments et des constructions, est calculée par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé jusqu'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 ;
  - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m ;
  - Cette hauteur pourra également être dépassée par des cheminées, des ouvrages de rive nécessaires, soit à la finition des couvertures, soit à l'éclairage des combles, des paratonnerres, des balises aéronautiques et des antennes de télévision d'usage courant ;
  - Par ailleurs, les ouvrages techniques et les installations liées aux infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement ou au fonctionnement des services publics ou



d'intérêt collectif ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de Nice.
- 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) :

- Levens : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique des voies existantes ou futures, Les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Nice :
  - o Le recul est ramené à 2 m en bordure des plates formes de retournement.
  - o Les bâtiments pourront également s'accoler à un mur pignon existant sans pouvoir dépasser la hauteur de ce mur.
  - o Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à destination d'habitat, un retrait minimum de 10 m en bordure de l'autoroute A8.
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 2 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
    - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum.
  - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Saint Jeannet : Les constructions agricoles et les annexes à un bâtiment principal, à l'exception des serres agricoles, peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3 m mètres dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.

Exception(s) :

- Les 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des limites séparatives, Les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur
- Nice :
  - o Les serres peuvent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès ;
    - les murs de soutènement inférieurs à 3,50 m ;
    - les bassins d'arrosage ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - les équipements d'infrastructure ;
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
    - les aires de conteneurs.

#### 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

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

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général. Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### Spécificité locale :

- Levens : en outre, la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.50m sans remblais et 1.50 m avec remblais

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Le Broc : Dans un objectif d'harmonie au lieudit « Le Plan de l'Estéron », des alignements d'arbres de haute tige (espacés conformément au PPRi dans la zone R3, à savoir distants de 5 mètres) devront être mis en œuvre conformément au schéma d'aménagement figurant dans l'étude « de discontinuité » réalisée en application des dispositions de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

#### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.

## ZONE N Espaces naturels.

### Sous-zone - Na

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES SECTEURS NAP ET NAS

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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



#### 1.2.4 Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les activités agricoles, pastorales et forestières sans construction ou installation ;
- Les aménagements et équipements d'intérêt public et de services collectifs à condition d'être liés à la gestion du fleuve Var et des autres rivières et cours d'eau, ainsi que liés aux infrastructures permettant la gestion des transports et déplacements dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.
- En Nap, aménagements et équipements de type ponts et franchissement du Var à condition qu'ils soient d'intérêt public et de services collectifs ;
- Dans le secteur Nas, Les constructions et installations destinées aux équipements nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement de photovoltaïque au sol sont autorisées à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- A Gattières dans le secteur des Breguières et à Saint-Jeannet dans le secteur dit Coteaux du Var sont autorisés les aménagements et équipements d'intérêt public et de services collectifs liés aux infrastructures permettant la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Gattières, Saint André de la Roche, La Roquette sur Var et Vence : la hauteur à l'égout est limitée à 7m et la hauteur frontale à 9m.
- Nice : La hauteur des bâtiments et des constructions, calculée par rapport au terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7 m ;
- Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 3,5 m, la hauteur frontale est limitée à 5m.
- Villefranche-sur-Mer : 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

Non réglementé.

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Un recul minimum de 10 m des berges pour la Cagne devra être respecté.
- Nice :
  - o Les bâtiments et les constructions peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise publique, la limite de la voie existante ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique (figurant en trait tireté vert sur le plan de zonage) lorsqu'elle existe ;
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
    - 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 ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.
  - o A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
    - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
  - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

##### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
  - o les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum ;
  - o les murs de soutènement ;
  - o les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
  - o les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 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 façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum.

## **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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

Dans le secteur Nas, tout projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque sera soumis préalablement à la réalisation d'une étude de faisabilité.

#### 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 Implantation**

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : les objets mobiliers autorisés doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et avoir un caractère réversible.
- Saint-Martin du Var : les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation. Les remblais sont interdits.

### **2.2.3 Volumétrie**

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

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : aucun cabanon en bois n'est autorisé.

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les bâtiments agricoles en bardage métallique sont interdits.

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Aspremont : Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'intégration à la toiture. Les terrasses tropéziennes sont interdites.
- Cagnes-sur-Mer : les ombrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Etienne de Tinée : Les superstructures au-delà du plan de toiture sont interdites à l'exclusion des souches de cheminées. Les superstructures et édicules seront limités à une hauteur de 0.50 m au-dessus de l'égout du toit.
- Nice :
  - o Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.
  - o Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des

assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificité(s) locale(s) :

- Le Broc : les murs de soutènement sont limités à une hauteur d'1.20 m.
- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.

**2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les murs bahut sont proscrits.
- Nice : les clôtures sont limitées à 2.50m. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics.

**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.

Spécificité(s) locale(s) :

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

## **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

## **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - La Roquette sur Var : non réglementé.
  - Beaulieu sur Mer, Colomars, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
  - Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone - Nb

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2** ;
- 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 Jeannet : tout changement de destination est interdit, notamment le changement d'habitation en commerces et activités de service ou en autres activités secondaire ou tertiaires.

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

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

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

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier de PLUm.

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

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



#### 1.2.4 Dans toute la zone :

- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation,
- Les annexes aux habitations à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 15 m<sup>2</sup> et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions légères et installations légères à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- les changements de destination des constructions en habitation à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage par un triangle orange, à condition qu'il soit destiné aux refuges ;
- Les constructions et installations (y compris les changements de destination) destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Aspremont, Colomars, Saint-Blaise et Saint-Laurent-du-Var : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Beaulieu-sur-Mer : les serres et les extensions des cimetières à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Cagnes-sur-Mer : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition :
  - o de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et 75m<sup>2</sup> supplémentaires,
  - o que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.
- Colomars, Saint-Jeannet, Saint-Jean-Cap-Ferrat et Saint-Laurent-du-Var : les piscines à condition qu'elles soient liées à la construction principale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La Gaude : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Saint-Etienne-de-Tinée : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Saint-Jeannet : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 15% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm, et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Saint-Laurent-du-Var : En outre, sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui lui sont liés.

- Vence : les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'être liés et nécessaires aux équipements et activités de protection animale de type refuge, fourrière ;
  - o Les constructions destinées à l'habitat à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 100m<sup>2</sup> et qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail et Beaulieu-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% (annexes à la construction incluses).

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Castagniers, Eze, La Roquette sur Var, Vence : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Colomars : En outre, la hauteur frontale est limitée à 10m et à 12 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Rimplas : En outre la hauteur frontale est limitée à 9,50m à l'égout et à 11m au faîtage.
- Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 3,5m, la hauteur frontale à 5m.
- Saint-Martin-du-Var : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.
- Villefranche-sur-Mer :
  - o La hauteur frontale maximale est égale à 7 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 5m comptée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : non réglementé.
- La Trinité : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20 mètres de l'Autoroute A 8. Cette règle ne s'applique par pour les unités foncières situées en dessous de l'Autoroute.

- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur
- Nice :
  - 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 accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
    - 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 ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
  - A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
    - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
  - Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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. Cette disposition ne s'applique pas pour la commune de La Trinité.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

**2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : non réglementé.
- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Nice :
  - Tout bâtiment doit s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives ;
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum ;

- les murs de soutènement ;
- les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
- les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 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 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 », 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 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

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 Implantation**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux

courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : les objets mobiliers autorisés doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et avoir un caractère réversible.
- Saint-Martin du Var : les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation. Les remblais sont interdits.
- 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.

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : aucun cabanon en bois n'est autorisé.

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les bâtiments agricoles en bardage métallique sont interdits.

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Aspremont : Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'intégration à la toiture. Les terrasses tropéziennes sont interdites.
- Cagnes-sur-Mer : les ombrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Etienne de Tinée : les superstructures au-delà du plan de toiture sont interdites à l'exclusion des souches de cheminées. Les superstructures et édicules seront limités à une hauteur de 0.50 m au-dessus de l'égout du toit.
- Nice :
  - Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.
  - Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : en outre, la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.50m sans remblais et 1.50 m avec remblais.
- La Trinité : les murs de soutènement seront limités à 1.50 m.

#### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent



être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les murs bahut sont proscrits.
- Nice : les clôtures sont limitées à 2.50m. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics.
- Saint-Laurent du Var : Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.

### **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.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, 80% des espaces verts doivent être en pleine terre et végétalisés (par exemple 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 : les espaces verts de pleine terre doivent représenter 80% du terrain d'assiette.
- 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.**

Non règlementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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



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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - La Roquette sur Var, Rimplas, Roquebillière : non réglementé.
  - Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail, Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var, Saint Jeannet : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
  - Villefranche sur Mer et Valdeblorre : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

#### **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 »,

figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone - Nc

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LE SECTEUR NCP

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

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

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

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier de PLUm.

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation,

- Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les changements de destination des constructions en habitation à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée ;
- En outre, en Ncp, les établissements d'hébergements recevant du public de type refuge.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Saint-Laurent-du-Var : En outre, sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui lui sont liés.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 5,5m, et la hauteur frontale à 7m.

#### 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 comptée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : non réglementé.

### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : 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 », 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 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Tour sur Tinée : des règles spécifiques aux abris de jardin et réserves à outils se trouvent dans le cahier de prescriptions architecturales.

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Le Broc : les murs de soutènement sont limités à une hauteur d'1.20 m.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin Vésubie : les clôtures autour des installations du parc alpha ne sont pas soumises à des règles de hauteur en raison des impératifs spécifiques de sécurité.

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

### **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.

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - La Tour sur Tinée, Rimplas, Saint Jeannet : non réglementé.
  - Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone - Nd

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles soient destinées à
  - des locaux techniques nécessaires à la réalisation de déchetteries,
  - des ouvrages publics de gestion des réseaux d'infrastructures tels que les bassins de rétention, les stations d'épuration à condition qu'elles respectent l'environnement de la zone,
  - des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées tels que les gares,
  - des locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Saint-Jeannet : les aires de stationnement public avec un caractère naturel dominant à condition qu'elles permettent la conservation du caractère paysager de ces espaces.
- Levens : sont également autorisées les constructions et installations nécessaires au traitement et à la gestion des déchets inertes, à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Non réglementé.

#### **2.1.2 Hauteur des constructions**

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

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Constructions et installations destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : la hauteur n'est pas réglementée.

#### **2.1.3 Implantation des constructions**

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

Non réglementé.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Levens et Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m comptée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.
- Cagnes-sur-Mer : pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
  - o Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
  - o L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).
- Nice :
  - o Les bâtiments et les constructions peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise publique, la limite de la voie existante ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique (figurant en trait tireté vert sur le plan de zonage) lorsqu'elle existe ;
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
    - 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 ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.
  - o A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
    - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
    - les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds.
  - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Levens et Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.
- Nice : Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
  - o les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum ;
  - o les murs de soutènement ;
  - o les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
  - o les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;
  - o les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - 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 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 ;
  - o 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 », 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 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

#### 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.
- Levens : non réglementé

#### **2.2.2 Implantation**

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : non réglementé

#### **2.2.3 Volumétrie**

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : non réglementé

#### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : aucun cabanon en bois n'est autorisé.

#### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : non réglementé.
- La Trinité : les bâtiments agricoles en bardage métallique sont interdits.

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : les ombrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.
- Levens : non réglementé

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

Levens : non réglementé

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : non réglementé

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.



### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : non réglementé
- Nice :
  - o Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.
  - o Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : en outre, la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.50m sans remblais et à 1.50 m avec remblais.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les murs bahut sont proscrits.
- Nice : les clôtures sont limitées à 2.50m. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics.
- Saint-Laurent du Var : Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

### **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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

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

### **2.5 STATIONNEMENT.**

Non réglementé.

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - o Beaulieu sur Mer, Cap d'Ail, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
  - o La Roquette sur Var, Rimplas, Valdeblore, Saint Jeannet : non réglementé.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone - Ne

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - qu'elles entrent dans la sous-destination autres équipements recevant du public et qu'elles soient liées et nécessaires aux cimetières (extensions, locaux, annexes, aménagements pour la réalisation d'un cimetière).
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Roquebillière : Sont également autorisés sous conditions
  - les bassins de rétention et les équipements d'intérêt collectif,
  - les extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante des constructions à usage d'habitation, sans toutefois dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - les affouillements et les exhaussements nécessaires aux activités de la zone.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint André de la Roche : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.

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) :

- Nice :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
    - 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 ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;

- une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.
- A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
  - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
  - les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
  - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

**2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : 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).
- Nice : Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
  - les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum,
  - les murs de soutènement ;
  - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
  - les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - 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 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 », 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 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**

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

### 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 Implantation**

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

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

### Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin du Var : les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation. Les remblais sont interdits.

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant.

### **2.2.5 Façades**

Sans objet



### **2.2.6 Toitures**

Sans objet

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Sans objet

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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.

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...) ou des caractéristiques spécifiques des constructions situées sur la parcelle, des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère.

### **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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

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

### **2.5 STATIONNEMENT.**

Non règlementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - o La Roquette sur Var, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.
  - o Beaulieu sur Mer, Bonson, Colomars, Eze, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

#### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone - Nf

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
  - équipements sportifs,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - autres équipements recevant du public.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés sous condition à :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Cagnes-sur-Mer, Gilette, Isola, La Roquette-sur-Var, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Laurent du Var, Tournefort, Valdeblore, Vence : Les constructions et installation destinées à l'hébergement hôtelier et touristique de type camping de plein air à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Gilette : dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, les équipements et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire naturelle de camping de 20 emplacements maximum, à l'exclusion de toute construction nouvelle et de tout aménagement conduisant à une artificialisation du site, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes désignées sur le plan de zonage, sans compromettre la qualité du site.
- Nice : les piscines et les clubs house associés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Saint-Etienne-de-Tinée : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Isola, La Tour-sur-Tinée et Saint-Etienne de Tinée : les aménagements et constructions légères liés au loisir.
- Valdeblore : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne créent pas plus de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site.
- Vence : la réhabilitation des constructions existantes licites.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3,5m.
- Vence : En outre, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout est limitée à 9m et la hauteur frontale à 11m.

#### Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Constructions et installations destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : la hauteur n'est pas réglementée.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

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

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20 mètres de l'Autoroute A 8. Cette règle ne s'applique pas pour les unités foncières situées en dessous de l'Autoroute.
- Saint-Laurent-du-Var : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

##### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.
- Cagnes-sur-Mer : 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 discontinuée (UC ou UD).
- Nice :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum ;
    - les murs de soutènement ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 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 façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum.
- A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
  - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
  - Les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
  - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 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.

### **2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

#### 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 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

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



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

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les murs de soutènement seront limités à 1.50 m.

#### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

### **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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

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

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - o La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée et Rimplas : non réglementé.
  - o La Trinité, Nice et Saint Jean Cap Ferrat : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
  - o Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

#### **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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la

mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.

**Sous-zone – Nh – secteur de taille et de capacité  
d'accueil limités en zone naturelle**

**SECTEUR NH1**

**Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

#### **1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- les changements de destination des constructions en habitation à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition de respecter les prescriptions et implantations reportées au plan de zonage ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Valdeblore : les constructions doivent s'implanter dans les secteurs mentionnés au plan de zonage.

#### **2.1.2** Hauteur des constructions

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

#### Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Constructions et installations destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : la hauteur n'est pas réglementée.

#### **2.1.3** Implantation des constructions

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

Non réglementé.

#### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

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 », 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 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.



Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

### **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.

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour

l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

**Sous-zone – Nh – secteur de taille et de capacité  
d'accueil limités en zone naturelle**

**SECTEUR NH2**

**Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

#### 1.2.4 Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
    - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
    - aires d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

#### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

#### 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.

#### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

##### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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 », 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.

### **2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous

réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.

### **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.

## **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

## **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone – Nj

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés sous condition :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3m.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Roquette sur Var : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Saint-Jeannet : La hauteur à l'égout est fixée à 5,5m, et la hauteur frontale à 7m.

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) :

- La Trinité : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20 mètres de l'Autoroute A 8. Cette règle ne s'applique par pour les unités foncières situées en dessous de l'Autoroute.

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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

## **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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

#### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : Des règles spécifiques aux abris de jardin se trouvent dans le cahier de prescriptions architecturales.
- La Trinité : Aucun cabanon en bois n'est autorisé.

#### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

#### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

#### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

#### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

#### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les murs de soutènement seront limités à 1.50 m.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

### **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.

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.



- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - o La Roquette sur Var et Saint Jeannet : non réglementé.
  - o La Trinité : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
  - o Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone – Njp

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
    - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,

- autres équipements recevant du public et notamment les équipements de superstructures tels que les ouvrages pour les parcs de stationnement ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- les ouvrages techniques liés à la mise en accessibilité (ascenseurs...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments et des constructions, calculée par rapport au terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7 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 bâtiments et les constructions peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise publique, la limite de la voie existante ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique (figurant en trait tireté vert sur le plan de zonage) lorsqu'elle existe ; Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
- 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 ;
- les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
- une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.

A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
- Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
- les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds.

Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques

- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

## **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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

L'utilisation de décapants et le sablage sont interdits pour le nettoyage de la statuaire en marbre. Seules sont admises les techniques de nettoyage manuel ou par micro-gommage (poudre d'alumine, Calcite). Le polissage sera manuel.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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

Les 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la

circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

### **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.

### **2.5 STATIONNEMENT.**

- Non règlementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.



## **Sous-zone – Nlr**

### **Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

#### **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, 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 aux pièces annexes du PLUm.

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

**1.2.4** Dans toute la zone, les constructions et installations à condition de s'inscrire et de respecter les termes de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

#### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3,5m.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice et Saint-Laurent-du-Var : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m.
- Villefranche-sur-Mer :
  - o En outre, la hauteur frontale maximale est égale à 3,5 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.

La hauteur des installations nécessaires au fonctionnement du site n'est pas réglementée.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

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

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 50 m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8, sauf dans le cas de constructions destinées au stationnement qui pourront s'implanter à l'alignement.
- Nice :
  - o Les bâtiments doivent s'implanter au droit ou en recul des marges de recul graphiques figurées en trait tireté vert lorsqu'elles existent ;
  - o En l'absence de ces marges de recul graphiques, les bâtiments et les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de la limite de l'emprise publique, la limite de la voie ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) lorsqu'elle existe ;
  - o 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 ;
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
    - 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 ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;

- une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.
- A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
  - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
  - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - Tout bâtiment doit s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives ;
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum ;
    - les murs de soutènement ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
    - 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 façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum.

**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 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

#### 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 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : les ombrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.
  - Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou

reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail : les enrochements cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

#### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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 2.50 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

#### **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.

Spécificité(s) locale(s) :

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

## **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

## **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

Spécificité(s) locale(s) :

Eau potable :

- Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint Jean Cap Ferrat : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.



## **Sous-zone – Nm**

### **Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

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

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations sont interdits, sauf ceux mentionnés au 1.2.

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

Non réglementé.

#### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

#### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Non réglementé.

##### **2.1.2 Hauteur des constructions**

Non réglementé.

##### **2.1.3 Implantation des constructions**

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

Non réglementé.

##### Exception(s) :

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

###### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

#### **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.

### **2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

### **2.2.2 Implantation**

Non réglementé

### **2.2.3 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.4 Superstructures et installations diverses**

Toutes les installations doivent être regroupées autant que possible et être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

## **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## **2.5 STATIONNEMENT.**

Non règlementé.

# **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

## **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires

du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

#### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone – Nml

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

##### **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, 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 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, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, notamment du biotope marin :

- les constructions et aménagements légers liés à la gestion et mise en valeur des espaces concernés prévus à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

##### Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés sous condition à :

- Beaulieu-sur-Mer : les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de l'espace marin et à l'exercice des activités de pêche, de cultures marines ou conchylicoles.
- Villefranche-sur-Mer : les zones de mouillages et les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de l'espace marin.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

#### Spécificités locales :

- Villefranche-sur-Mer : La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.
- Nice : La hauteur des bâtiments et des constructions, calculée par rapport au terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7 m ;

#### 2.1.3 Implantation des constructions

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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : les objets mobiliers autorisés doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et avoir un caractère réversible.
- Nice :
  - En l'absence de marges de recul graphiques, les bâtiments et les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de la limite de l'emprise publique, la limite de la voie ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) lorsqu'elle existe ;
  - 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 accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
    - 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 ;
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
    - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.

- A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
  - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
  - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

## **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.

### **2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

### **2.2.2 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.3 Superstructures et installations diverses**

Toutes les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

## **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **2.5 STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune. En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - Beaulieu sur Mer, Cap d'Ail, Eze et Nice : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
  - Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.



### Sous-zone – Nn

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
  - équipements sportifs,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les constructions et installation destinées aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs ou balnéaires à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : dans le périmètre de l'OAP Malvan, les autres équipements recevant du publics sont autorisés.
- Saint-Martin-Vésubie : les aménagements et extensions mesurées de l'existant, les constructions et les installations liées au fonctionnement du parc Alpha, à condition qu'elles soient compatibles avec les prescriptions de la Charte du Parc National du Mercantour.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

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) :

- Cagnes-sur-Mer : Un recul minimum de 10 m des berges de la Cagne devra être respecté.
- Nice :
  - A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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. ;

- Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
- les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
  - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Saint-Martin-du-Vésubie : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des bâtiments contigus, soit à 5 m des voies ou de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : 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-Vésubie : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des bâtiments contigus, soit à 5 m des limites séparatives.

**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 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture

qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

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

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 Implantation**

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

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

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.

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : les ombrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.

#### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

#### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

#### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égoût du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.
  - Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas.

#### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les murs de soutènement seront limités à 1,50 m.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : les clôtures sont limitées à 2.50m. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics.
- Saint-Martin Vésubie : les clôtures autour des installations du parc alpha ne sont pas soumises à des règles de hauteur en raison des impératifs spécifiques de sécurité.

### **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.

Spécificité(s) locale(s) :

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

## **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

## **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

### Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail, La Trinité, Nice et Saint André de la Roche : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

### **3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.



### Sous-zone – Np

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;

- les constructions et installations destinées à l'aménagement des plages à condition d'être démontables et non pérennes ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les constructions destinées aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3m.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eze : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- Nice : Toute construction verra sa hauteur limitée par celle du mur perré afin de préserver la vue en tout point. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de signalisation, mats et câbles divers.
- Villefranche-sur-Mer :
  - o la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3,5 m.
  - o En outre, la hauteur frontale maximale est égale à 3,5 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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice. :
  - o A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, 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 ;
    - ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;

- les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds ;
- les constructions et installations nécessaires aux concessions des plages et aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfonds.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques ;
  - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : 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).

**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.

**2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

Les installations commerciales doivent présenter un aspect architectural soigné, nonobstant leur caractère démontable.

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 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.3 Superstructures et installations diverses**

Toutes les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Non réglementé.

### **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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

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

### **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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la

continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - Beaulieu sur Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint Jean Cap Ferrat, : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

#### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone - Ns

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'aménagement du domaine skiable telles que gares et supports d'engins de remontées mécaniques, abris de matériel, bureaux, locaux techniques, pistes de ski, équipements et installations de production de neige artificielle ;

- Les aires de jeux et de sport compatibles avec la pratique du ski et la pratique de loisirs verts.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés sous condition à :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Isola : Les restaurants d'altitude et les refuges sous réserve d'être implantés à proximité de l'arrivée d'une remontée mécanique.
- Saint-Etienne-de-Tinée : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Non réglementé.

#### **2.1.2 Hauteur des constructions**

Non réglementé.

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.

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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU

métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

### **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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

#### **2.2.2 Implantation**

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

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

#### **2.2.3 Volumétrie**

Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

#### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant.

#### **2.2.5 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.



### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes de montagne, les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Non règlementé.

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

### **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.

### **2.5 STATIONNEMENT.**

Non règlementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour

l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
  - o Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

**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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone – Nt1

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2** ;
- 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 : Est également interdit, le changement de destinations 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 aux pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier de PLUm.

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les aménagements et les constructions nécessaires à la pratique du ski tels que gares et supports d'engins de remontées mécaniques, abris de matériel, pistes de ski, locaux techniques, équipements et installations de production de neige artificielle ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation pastorale agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisées sous condition :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Saint Etienne de Tinée : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Non réglementé.

#### **2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m.

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.

#### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

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 », 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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

#### **2.2.2 Implantation**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux

courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes de montagne, les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

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

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

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques.

#### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs, les équipements sportifs et de loisirs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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



### **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.

### **2.5 STATIONNEMENT.**

Non règlementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

### Sous-zone – Nt2

#### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

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

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

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

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

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les extensions mesurées des constructions et installations à condition :
  - qu'elles soient destinées aux activités touristiques et de loisirs,
  - Qu'elles soient destinées à l'hébergement de type refuge,

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

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

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

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

Non réglementé.

#### **2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m.

#### 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.

#### 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.
- 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

##### **2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

## **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**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

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

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

### **2.2.2 Implantation**

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

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

### **2.2.3 Volumétrie**

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

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

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

### **2.2.5 Façades**

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

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

### **2.2.6 Toitures**

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

Dans les communes de montagne, les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

### **2.2.8 Colorimétrie**

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général. Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement :**

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques.

### **2.2.11 Clôtures :**

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs, les équipements sportifs et de loisirs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

### **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.

### **2.5 STATIONNEMENT.**

Non règlementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

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

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation 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 », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

#### **3.2.3 Réseaux de communication électronique.**

Cf. dispositions générales.