

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :

1 : Zones UA à UC



PRESCRIPTION	15 12 2014
ARRÊT EN CONSEIL METROPOLITAIN
ENQUÊTE PUBLIQUE au
APPROBATION EN CONSEIL METROPOLITAIN

ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	13
SOUS-ZONE - UAA	13
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	13
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	13
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	13
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	14
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	15
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	15
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	16
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	26
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	27
2.5 STATIONNEMENT.	28
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	32
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	32
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	32
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	34
SOUS-ZONE - UAB	34
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	34
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	34
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	34
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	35
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	36
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	36
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	38
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	48
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	49
2.5 STATIONNEMENT.	49
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	53
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	53
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	53
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	55
SOUS-ZONE - UAC.....	55
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	55
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	55
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	55
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	56
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	57
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	57
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	59

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	69
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	70
2.5 STATIONNEMENT.	70
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	75
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	75
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	75
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	77
SOUS-ZONE - UAD.....	77
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	77
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	77
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	77
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	78
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	79
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	79
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	80
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	83
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	84
2.5 STATIONNEMENT.	84
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	88
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	88
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	89
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	91
SOUS-ZONE - UAE.....	91
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	91
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	91
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	91
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	92
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	93
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	93
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	94
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	101
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	101
2.5 STATIONNEMENT.	103
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	107
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	107
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	107
ZONE UA VIEILLES VILLES ET VIEUX VILLAGES.	109
SOUS-ZONE - UAF.....	109
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	109
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	109

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	109
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	110
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	111
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	111
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	112
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	115
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	116
2.5 STATIONNEMENT.	116
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	120
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	120
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	120
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 122	
SOUS-ZONE - UBA 122	
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. 122	
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	122
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	122
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	123
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 124	
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	124
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	125
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	129
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	130
2.5 STATIONNEMENT.	130
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. 134	
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	134
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	135
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 136	
SOUS-ZONE - UBB 136	
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. 136	
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	136
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	137
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	137
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 138	
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	138
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	145
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	151
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	151
2.5 STATIONNEMENT.	151
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. 156	
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	156
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	156

ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 158

SOUS-ZONE - UBC.....158

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....158

- 1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS..... 158
- 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 158
- 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 159

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.160

- 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 160
- 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 164
- 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 169
- 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. 169
- 2.5 STATIONNEMENT. 170

CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.174

- 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. 174
- 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. 174

ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 176

SOUS-ZONE - UBD176

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....176

- 1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS..... 176
- 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 176
- 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 177

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.178

- 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 178
- 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 186
- 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 191
- 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. 191
- 2.5 STATIONNEMENT. 192

CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.196

- 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. 196
- 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. 196

ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 198

SOUS-ZONE - UBE.....198

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....198

- 1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS..... 198
- 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 198
- 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 199

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.200

- 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 200
- 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 201
- 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 206

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	206
2.5 STATIONNEMENT.	207
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	211
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	211
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	211
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 213	
SOUS-ZONE - UBF.....	213
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	213
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	213
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	213
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	214
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	215
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	215
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	216
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	221
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	221
2.5 STATIONNEMENT.	221
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	226
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	226
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	226
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 228	
SOUS-ZONE - UBG.....	228
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	228
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	228
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	228
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	229
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	230
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	230
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	233
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	239
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	239
2.5 STATIONNEMENT.	240
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	244
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	244
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	244
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 246	
SOUS-ZONE - UBH.....	246
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	246
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	246
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	246

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	247
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	248
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	248
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	249
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	253
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	254
2.5 STATIONNEMENT.	254
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	258
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	258
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	258
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 260	
SOUS-ZONE - UBI.....	260
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	260
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	260
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	260
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	261
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	262
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	262
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	266
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	271
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	271
2.5 STATIONNEMENT.	272
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	276
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	276
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	276
ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 278	
SOUS-ZONE - UBJ.....	278
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	278
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	278
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	279
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	279
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	280
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	280
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	286
2.2 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	292
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	292
2.5 STATIONNEMENT.	293
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	297
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	297
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	297

ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 299

SOUS-ZONE - UBK.....299

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....299

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	299
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	299
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	300

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.301

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	301
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	302
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	308
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	308
2.5 STATIONNEMENT.....	309

CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.313

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	313
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	313

ZONE UB EXTENSION DES CENTRES URBAINS - QUARTIERS DENSES CONTINUS. 0

SOUS-ZONE - UBL ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « AIGHETTA ».....0

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....0

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	0
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	0
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	1

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 2

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	2
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	3
2.4 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	7
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	8
2.5 STATIONNEMENT.....	8

CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. 8

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	8
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	9

ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 11

SOUS-ZONE - UCA..... 11

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 11

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	11
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	11
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	12

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 13

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	13
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	15
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	19

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	20
2.5 STATIONNEMENT.	20
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	24
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	24
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	25
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 27	
SOUS-ZONE - UCB.....	27
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	27
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	27
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	27
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	28
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	29
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	29
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	30
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	34
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	35
2.5 STATIONNEMENT.	35
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	39
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	39
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	40
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 41	
SOUS-ZONE - UCC.....	41
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	41
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	41
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	41
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	42
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	43
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	43
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	47
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	52
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	52
2.5 STATIONNEMENT.	53
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	58
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	58
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	58
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 60	
SOUS-ZONE - UCD	60
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	60
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	60
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	60

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	61
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	62
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	62
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	63
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	68
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	68
2.5 STATIONNEMENT.	68
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	72
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	73
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	73
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 75	
SOUS-ZONE - UCE.....	75
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	75
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	75
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	75
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	76
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	77
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	77
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	78
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	83
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	83
2.5 STATIONNEMENT.	83
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	88
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	88
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	88
ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 90	
SOUS-ZONE - UCF.....	90
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	90
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
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	92
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	92
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	99
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	103
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	104
2.5 STATIONNEMENT.	105
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	109
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	109
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	109

ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 111

SOUS-ZONE - UCG.....111

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....111

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. 111

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 111

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 112

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.113

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 113

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 117

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 121

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. 122

2.5 STATIONNEMENT. 122

CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.126

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. 126

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. 127

ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 129

SOUS-ZONE - UCH129

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....129

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. 129

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 129

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 130

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.131

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 131

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 136

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 141

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. 141

2.5 STATIONNEMENT. 142

CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.146

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. 146

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. 146

ZONE UC QUARTIERS URBAINS DENSES DISCONTINUS – GRANDS ENSEMBLES. 148

SOUS-ZONE - UCI.....148

CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....148

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. 148

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. 148

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. 149

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.150

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 150

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. 151

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 155

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	156
2.5 STATIONNEMENT.	156
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	160
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	160
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	160

ZONE UA Vieilles villes et vieux villages.

Sous-zone - UAa

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, partie 2 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm :

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

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

2.1.2 Hauteur des constructions.

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

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : dans le cas de nouvelles constructions la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout.
- Vence : Dans le cas d'une opération de démolition – reconstruction :
 - o La construction doit rester dans la même enveloppe.
 - o Les surélévation sont interdites sauf dans le cas d'un ordonnancement architectural particulier.
- Villefranche-sur-Mer : Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limite.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;
- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;
- Commune du Haut-Pays : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Sauvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

Communes du littoral :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

Les garde-corps en bois sont interdits.

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

2.6 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.7 Saillies :

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

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

Spécificités communales :

- A Eze, les balcons sont tolérés sur les façades à l'exception de celles situées à l'alignement de la voie de la moyenne corniche (avenue de Verdun) et sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade.
- Eze et Saint-Jean Cap Ferrat : les balcons filants sont interdits.
- A Beaulieu-sur-Mer : les balcons sont interdits en dehors des restaurations de balcons existants.

2.8 Sols des espaces publics :

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

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

2.9 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Spécificités communales :

- Beaulieu-sur-Mer : le mur-bahut ne devra pas excéder 0.40 m et la hauteur totale de la clôture 1.80m.

Communes du Moyen-Pays :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes et ciment interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

Spécificités communales :

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

Spécificités communales :

- Le Broc : les loggias sont interdites.

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

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

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

Spécificités communales :

- Falicon : les volets pleins sont interdits.

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

2.6 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

2.7 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.8 Saillies :

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificités communales :

- La Roquette-sur-Var : les balcons filants sont interdits.

2.9 Sols des espaces publics :

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

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

2.10 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Communes du Haut-Pays :

2.1 Volume et aspect général :

Les volumes seront simples, sans saillie.

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

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

2.2 Toitures :

Les pans et la pente des toitures devront correspondre au caractère traditionnel et dominant du secteur.

Les matériaux et les débords de toit seront conformes à l'aspect de constructions traditionnelles. Les toitures en lauzes ou en bardeaux seront conservées ou restituées, même dans le cas d'une surélévation.

Les dispositifs d'étanchéité sous toiture ne devront pas être visibles. Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.

Les toitures terrasses et les tropéziennes sont interdites.

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

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

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

2.3 Façades :

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

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

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

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

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

Le bardage bois est accepté uniquement lorsqu'il est conforme au caractère dominant des constructions du secteur.

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

2.4 Saillies :

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

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

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

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

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

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

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

2.6 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

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

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

2.7 Matériaux et couleurs:

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

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

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

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

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

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

2.8 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétroéclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Carros :
 - o les plantations doivent être maintenues ou remplacées,
 - o il est exigé un arbre en pleine terre pour 4 emplacements de stationnement à l'air libre.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques

	de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou	0,5 m ² de local vélo par élève	0,15 m ² de local vélo par élève	Couvert sécurisé

supérieur	accueilli simultanément	accueilli simultanément	
-----------	----------------------------	----------------------------	--

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UAb

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie n°2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

Spécificité(s) communale(s)

- Isola : le long de la rue de la Liberté, de la place Gaïssa et de la place Borelli, les changements de destinations des rez-de-chaussée des constructions existantes destinés aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Levens :
 - o Les installations et affouillements pour la recherche et l'exploitation des hydrocarbures non conventionnels.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie n°2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie n°2 du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan directeur de zonage pièce n° 5 de la partie 1 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars et Levens :
 - o Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- La Gaude : le changement de destinations des locaux des constructions existantes destinés aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'il soit destiné à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Valdeblore : les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils s'inscrivent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Le long du linéaire figuré au plan de zonage :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars et Saint-André-de-la-Roche : une tolérance de plus ou moins un mètre est acceptée (hors exceptions).
- Gattières : une tolérance de plus ou moins 0,5 m est acceptée.
- Beaulieu-sur-Mer : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

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

Rimplas : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres et la hauteur frontale à 9m.**2.1.3** Implantation des constructions :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Exception(s) :

- Des alignements différents peuvent être réalisés dans le cas d'un adossement ou d'une extension de la construction existante.
- L'ensemble des 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 2 mètres de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Levens : dans le cas d'une retrait par rapport aux emprises publiques des voies, il doit être d'au moins 5,5 m de l'axe de la voie la plus proche de la parcelle concernée.
- Isola :
 - o un retrait de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie au sud ouest doit être observé.
 - o les constructiions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise du chemin de Saint Antoine.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- en limite ;
- sur une ou deux limites ;

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

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Levens : dans la bande de 12 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies, toute construction s'implanter sur les limites séparatives.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

Au plan de zonage de la commune de Cagnes-sur-Mer figure un périmètre soumis à un cahier de recommandations architecturales situé dans les annexes du PLUm (document 2.7).

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;
- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;
- Commune du Haut-Pays : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblorre, Venanson.

Communes du littoral :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

Les garde-corps en bois sont interdits.

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

2.6 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.7 Saillies :

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

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

2.8 Sols des espaces publics :

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

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

2.9 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Communes du Moyen-Pays :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes et ciment interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

2.6 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

2.7 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.8 Saillies :

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificités communales :

- *La Gaude : les balcons sont interdits sauf dans le cas de restaurations de balcons existants.*

2.9 Sols des espaces publics :

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

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

2.10 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

Spécificités communales :

- *Bonson: Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés en toiture*

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Communes du Haut-Pays :

2.1 Volume et aspect général :

Les volumes seront simples, sans saillie.

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

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

2.2 Toitures :

Les pans et la pente des toitures devront correspondre au caractère traditionnel et dominant du secteur.

Les matériaux et les débords de toit seront conforme à l'aspect de constructions traditionnelles. Les toitures en lauzes ou en bardeaux seront conservées ou restituées, même dans le cas d'une surélévation.

Les dispositifs d'étanchéité sous toiture ne devront pas être visibles. Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.

Les toitures terrasses et les tropéziennes sont interdites.

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

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

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

2.3 Façades :

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

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

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

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

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

Le bardage bois est accepté uniquement lorsqu'il est conforme au caractère dominant des constructions du secteur.

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

2.4 Saillies :

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

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

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

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

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

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

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

2.6 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

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

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

2.7 Matériaux et couleurs:

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

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

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

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

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

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

2.8 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.9 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétroéclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de

référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s’obtient par la somme des places de stationnement découlant de l’application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l’extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements < 50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé

	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UAc

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie n°2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan directeur de zonage pièce n° 5 de la partie 1 du dossier de PLU.

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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

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

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificités communales

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer (ex UAa – à délimiter au plan de zonage ?) : dans le cas de terrains bâtis ayant fait l'objet d'un permis de démolir accordé, toute nouvelle construction doit s'établir dans la même emprise des bâtiments démolis.

2.1.2 Hauteur des constructions :

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

Exception(s) :

Sur les secteurs de « zones denses » mentionnés au plan de zonage, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 15 mètres.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o Les constructions doivent s'aligner sur la même hauteur que les bâtiments limitrophe.
 - o Dans le cas aucune construction n'est présente sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

- Saint-Étienne-de-Tinée (ex zone UAa) :
 - o La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.
 - o Pour des raisons de composition architecturale, la hauteur maximale au faîtage pourra atteindre 18m dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction et sans excéder la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

2.1.3 Implantation des constructions :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

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

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

Exception(s) :

- L'ensemble des 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Saint-Étienne-de-Tinée : Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer : les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.
- Saint-Martin-du-Var : L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;
- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;
- Commune du Haut-Pays : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblorre, Venanson.

Communes du littoral :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

Spécificités communales :

- *Cagnes-sur-Mer, dans le village de Haut-de-Cagnes : les surélévations sont interdites.*

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

Spécificités communales :

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

Les garde-corps en bois sont interdits.

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

2.6 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.7 Saillies :

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

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

2.8 Sols des espaces publics :

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

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

2.9 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Communes du Moyen-Pays :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes et ciment interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

2.6 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

2.7 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.8 Saillies :

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

2.9 Sols des espaces publics :

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

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

2.10 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur

maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Communes du Haut-Pays :

2.1 Volume et aspect général :

Les volumes seront simples, sans saillie.

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

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

Spécificités communales :

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

2.2 Toitures :

Les pans et la pente des toitures devront correspondre au caractère traditionnel et dominant du secteur.

Les matériaux et les débords de toit seront conformes à l'aspect de constructions traditionnelles. Les toitures en lauzes ou en bardeaux seront conservées ou restituées, même dans le cas d'une surélévation.

Les dispositifs d'étanchéité sous toiture ne devront pas être visibles. Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.

Les toitures terrasses et les tropéziennes sont interdites.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 Façades :

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

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

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

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

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

Le bardage bois est accepté uniquement lorsqu'il est conforme au caractère dominant des constructions du secteur.

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

2.4 Saillies :

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

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificités communales :

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

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

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

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

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

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

2.6 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

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

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

2.7 Matériaux et couleurs:

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

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

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

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

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

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

2.8 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétroéclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :

- Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres

Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de

	plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

- **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements < 50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé

Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue,

tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UAd

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie n°2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var:
 - o Les démolitions des bâtiments à l'intérieur du périmètre défini au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du Plum.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan directeur de zonage pièce n°5 de la partie 1 du dossier de PLU.

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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var:
 - o Le dépassement des règles de hauteur, d'emprise au sol maximale ou une modulation des règles d'implantation des constructions. Les démolitions des bâtiments à l'intérieur du périmètre défini au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Le long du linéaire figuré au plan de zonage :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 mètres (soit R+3).

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s) :

- Saint-Jean-Cap-Ferrat et Saint-Laurent-du-Var:
 - o Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var: dans la bande de 16 mètres comptée à partir de la limite d'emprise publique de la voie, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

Les garde-corps en bois sont interdits.

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

2.6 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.7 Saillies :

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

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

Spécificités communales :

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

2.8 Sols des espaces publics :

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

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

2.9 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.11 Annexes

Non réglementé

Spécificités communales :

- *Beaulieu-sur-Mer : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)

- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de

	plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ²	3 m ² de local vélo pour 100 m ²	Couvert sécurisé

	de surface de plancher	de surface de plancher	
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE UA Vieilles villes et vieux villages.

Sous-zone - UAe

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie n°2 du PLU métropolitain.

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain.

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan directeur de zonage 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements :

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Le long du linéaire figuré au plan de zonage :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par des commerces ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destination et sous-destinations ;
- En rez-de-chaussée des constructions, toute autre destination que commerces, équipements d'intérêt collectif et de services publics est interdite.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Jeannet : Rue Saumalier la hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage des constructions situées en vis-à-vis de l'autre côté de la voie.
- Saint André de la Roche :
 - o pour les constructions édifiées en ordre discontinu, en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
 - o pour les constructions édifiées en ordre continu, nonobstant les dispositions ci-dessus, la hauteur peut également être sensiblement égale à celle des bâtiments avoisinants avec des variations n'excédant pas 1 mètre en plus ou en moins.
-

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.

- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Saint-Jean-Cap-Ferrat et Saint-Laurent-du-Var :
 - o Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : dans la bande de 16 mètres comptée à partir de la limite d'emprise publique de la voie, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;
- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;

Communes du littoral :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

Les garde-corps en bois sont interdits.

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

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

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

2.6 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.7 Saillies :

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

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

Spécificités communales :

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

2.8 Sols des espaces publics :

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

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

2.9 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.11 Annexes

Non réglementé

Spécificités communales :

- *Beaulieu-sur-Mer : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

Communes du Moyen-Pays :

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes et ciment interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

2.6 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

2.7 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.8 Saillies :

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificités communales :

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

2.9 Sols des espaces publics :

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

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

2.10 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Beaulieu-sur-Mer :
 - o 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
 - o Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5% avec un minimum d'espace vert de pleine terre de 60 %. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules	Couvert sécurisé

	visiteurs	visiteurs	
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UAf

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie n°2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan directeur de zonage pièce n° 5 de la partie 1 du dossier de PLU.

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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions :

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Vence : la hauteur directe ne doit pas excéder 6 mètres.
- Saint-André-de-La-Roche : la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Les constructions peuvent s'implanter avec le même recul observé pour les bâtiments voisins.
- L'ensemble des 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Gilette : Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites romanes et ciment interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

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

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

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

2.5 Devantures commerciales :

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

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

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

2.6 Enseignes :

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

Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

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

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

2.7 Couleurs et matériaux :

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

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

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

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

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

Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.

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

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

2.8 Saillies :

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

Les vérandas sont interdites.

Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificités communales :

- *Gillette : les balcons filants sont interdits*

2.9 Sols des espaces publics :

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

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

2.10 Superstructures et installations diverses :

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

- Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

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

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules	Couvert sécurisé

	visiteurs	visiteurs	
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBa

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUM.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 25 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 28,5 m.

Exception(s) :

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

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

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

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

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

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

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

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

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

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

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

2.4 Toitures

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

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Carros : les terrasses tropéziennes sont interdites.*
- *Falicon : les terrasses tropéziennes, les toitures terrasses et les baies de toit sont interdites.*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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

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

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

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

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

2.6 Colorimétrie

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

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

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

2.5 Superstructures et installations diverses

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

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

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

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

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

2.10 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

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

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

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

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

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

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

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

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

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

2.12 Piscines

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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

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

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. Dans le cas d'une unité foncière d'une surface supérieure à 2 000 m², 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ²	3 m ² de local vélo pour 100 m ²	Couvert sécurisé

	de surface de plancher	de surface de plancher	
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBb

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

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

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

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

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

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : En bordure de la place Masséna :
 - Les constructions dont la destination pour commerce, hébergement hôtelier ou équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade, est inférieure à 60% de la longueur de la façade sur voie : cette interdiction s'applique uniquement aux façades de plus de 15 m de longueur ;
 - En rez-de-chaussée, les constructions à destination de commerces liées aux services bancaires ou d'assurance.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.
- Dans le secteur UBb9 : Les constructions sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à de l'artisanat, du commerce de détail, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Dans le secteur UBb2 : Dans le recul induit sur la Promenade des Anglais, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition d'être liées à l'activité hôtelière.

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

Spécificité(s) communale(s)

Non règlementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée en pièce n°7 du PLUm.

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

Non règlementé.

Spécificité(s) communale(s)

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

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

- Nice: Dans le périmètre délimité par un tireté marron sur le plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur et de plus de 15m de long dans le secteur UBb9.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à de l'artisanat, du commerce de détail, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.
- Dans le secteur UBb2 :
 - o la hauteur des bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, peut atteindre l'altitude de 32,50 m N.G.F. à l'aplomb de la façade, 34,50 m N.G.F. à l'égout du toit de l'étage en retrait imposé à l'article 2.1.3.1, et 36,50 m N.G.F. toutes superstructures comprises.
 - o La hauteur des bâtiments destinés à une autre occupation ou utilisation du sol est portée à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage.
 - o La hauteur au faîtage des constructions admises dans les marges de recul est limitée à un seul niveau en rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 5 m ni le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants.
 - o Les éléments ponctuels architecturaux, notamment les entrées monumentales, ne sont pas soumis à cette limitation.
- En l'absence de hauteurs graphiques, dans la « bande continue » :
 - o La hauteur des bâtiments et des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie ou des emprises publiques existantes ou futures pris en tout point qui borde le bâtiment, jusqu'à l'égout principal du toit, en façade sur voie et au faîtage.
 - o Dans les secteurs UBb1, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9 :
 - La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment et à 21,5 m à l'égout du toit, 7 niveaux soit R+6 et 25 m au faîtage. Le faîtage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à partir de l'égout principal du toit.
 - Pour les unités foncières en bordure des voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière par rapport aux autres voies qui la bordent.
 - En bordure de la Promenade des Anglais, du quai des Etats Unis, de l'avenue Gustave V, des Rives du Paillon (du bord de mer jusqu'au Palais des Expositions ; avenue Félix Faure, boulevard Jean Jaurès, avenue Saint Jean Baptiste, avenue Saint Sébastien, boulevard Risso, avenue Gallieni, traverse Jean Allègre, boulevard Jean Baptiste Vérany, avenue Maréchal Lyautey) de l'avenue de la Californie, de la Place de l'Ariane, de l'Avenue François Mitterrand, de la rue de la Gare du Sud et des boulevards Dubouchage, Carabacel, Gorbella et Victor Hugo, cette hauteur est portée, sur toute l'unité foncière, à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage quelle que soit la destination des constructions.
 - o Dans le secteur UBb1, la hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'ilot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
 - o La hauteur des bâtiments destinés à une autre occupation ou utilisation du sol est portée à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage. La hauteur au faîtage des constructions admises dans les marges de recul est limitée à un seul niveau en rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 5 m ni le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants. Les éléments ponctuels architecturaux, notamment les entrées monumentales, ne sont pas soumis à cette limitation.
 - o Toutefois, dans le secteur UBb1, la hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage par une trame de points rouges ne peut en aucun cas excéder 7 m au faîtage, soit un étage sur rez-de-chaussée en bordure de voie. Dépassements de hauteur dans toute la zone :
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2. Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,50 m. Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50 m.
 - Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes. La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné. Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques. La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 11. Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

- Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4 :
 - Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
 - En l'absence de ces limites d'implantation graphiques, les bâtiments doivent s'implanter au droit des limites de la voie ou des emprises publiques existantes.
 - Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 2000 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition

architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.

- Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :
 - soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,
 - soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,
 - soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques,
 - soit pour la réalisation des accès.
- Dans le secteur UBb2 : pour les bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, un retrait de 2m minimum est imposé au dernier étage des façades en bordure de la Promenade des Anglais.
- Dans le secteur UBb3 un recul de 4 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit en article 2.1.2 à l'aplomb de la façade sur voie.
- En bordure de la promenade des Anglais, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb4: pour les hôtels, un recul de 3 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit, à l'aplomb des façades sur voie.
- Dans les secteurs UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique, lorsqu'elles existent.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.

- la restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
- les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel.
- les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert dans le plan directeur de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.
- Dans le secteur UBb2, les marges de recul en bordure de la Promenade des Anglais peuvent recevoir au-delà de la bande de 4 m en bordure de la voie, des locaux en sous-sol ainsi que des vérandas. Cette bande de 4m devra être traitée en espace vert de pleine terre et plantée majoritairement de palmiers.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,

- dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
- dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
- les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.
- Dans le secteur UBb3, les accès de parking souterrains sont également autorisés sous la voie publique à condition qu'ils soient réalisés à partir d'une trémie de parc auto existante.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite.

Dans l'ensemble de la zone :

- tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
- En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 2.1.3.1.
- La largeur de cette bande est fixée à :
 - 20 m dans les secteurs UBb1, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 ;
 - 22m dans le secteur UBb9 ;
 - Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.
- Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.

- Dans le secteur UBb9 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m au faîtage ainsi que les parties situées en sous-sol, peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.
- Dans le secteur UBb1 et UBb4:
 - Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.
 - En l'absence de précisions graphiques, les constructions doivent s'implanter en limites.
- Dans le secteur UBb3, un recul de 4 m est imposé à toute partie de construction qui dépasse la hauteur maximale fixée pour la zone.
- En bordure de la Promenade des Anglais, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb4, pour les hôtels, un recul de 3 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit, à l'aplomb des façades sur voie.
- Dans les secteurs UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique, lorsqu'elles existent.
- Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les auvents légers et ouverts, - les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - la restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel.
- Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
 - Les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse par 1,20 m ;

- Les débords de toiture si leur saillie ne dépasse pas 1 m ;
 - Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m ;
 - Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,5 m ;
 - Les auvents légers et ouverts ;
 - Les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m ;
 - La restauration des constructions existantes, sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les équipements publics d'infrastructure ;
 - Pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, sont autorisés en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 m du sol au moins :
 - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 m, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 m ;
 - Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10% de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 m ;
 - Dont la saillie ne dépasse pas 2 m, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 m.
 - Les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous-sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.
 - Dans le secteur UBb3, les accès de parkings souterrains sont également autorisés sous la voie publique à condition qu'ils soient réalisés à partir d'une trémie de parc auto existante.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

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

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

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

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Nice : les vérandas autorisées dans la bande de 7 m instaurée le long de la Promenade des Anglais doivent être entièrement escamotables.*

2.3 Façades

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

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

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

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

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

2.4 Toitures

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

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

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

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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

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

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

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

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

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux

particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

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

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

2.5 Superstructures et installations diverses

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

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

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

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

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

2.10 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

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

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

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

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

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

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

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

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

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

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.12 Piscines

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

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT

En cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou réhabilitation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement véhicules légers, 2 roues, livraison, poids lourd ou car supplémentaire.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
--	----------------------

Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction
--	--

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBc

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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° xPEBx du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Gattières : l'emprise maximale des constructions est fixée à 60%. Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, elle est fixée à 50%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.

Spécificité(s) communale(s)

- Gattières : la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m à l'égout (6 niveaux) et 23 m au faîtage.
- Nice :
 - Dans la « bande continue » : la hauteur maximale des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique qui borde le bâtiment, et à **20m** à l'égout du toit et 23,5 m au faîtage. Quand un bâtiment est prévu entre deux constructions mitoyennes, sa hauteur est également limitée par la partie supérieure du bâtiment mitoyen le moins élevé sur laquelle il doit s'aligner.
 - En dehors de la « bande continue » : aucune construction n'est autorisée en dehors de la bande continue sauf mention faite à l'article 2.1.3.2

Exception(s) :

- Nice - Dépassements de hauteur :
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,5 m.
 - Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,5 m.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes sans dépasser 2,5 m.
 - Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1,7 m de hauteur, les édicules techniques et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2,5 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes.
 - La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
 - Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques.
 - La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur ouverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructures techniques liées à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia.
 - Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5 m maximum à celles autorisées, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise du bâtiment concerné.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 4 m des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Gattières : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Nice :
 - o Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
 - o En l'absence de ces limites d'implantation graphiques, les bâtiments doivent s'implanter au droit des limites de la voie ou des emprises publiques existantes.
 - o Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 2000 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.
 - o Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :
 - soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,
 - soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,
 - soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques,
 - soit pour la réalisation des accès.
 - o Dans les reculs induits sont autorisés les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - o **Toutefois, dans les marges de recul**, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.4.2.
 - o **Les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics** pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.

Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
 - o **Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques**

- les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - Les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Gattières : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Nice :

- Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Dans la bande « continue » tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
- En dehors de la bande continue :
 - Aucune construction neuve n'est autorisée au dessus du sol, exception faite des bâtiments accolés à des murs pignons existants, des ascenseurs sur façades dans la mesure où ils ne peuvent être réalisés à l'intérieur des bâtiments et s'ils sont intégrés aux constructions existantes, des conduits d'extraction de fumées sous

réserve qu'ils soient encoffrés et présentent une intégration architecturale avec l'ensemble du bâtiment, des débords de toit et des balcons dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1.20 mètre.

- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6 m.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
 - les balcons, orielles et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les parkings et constructions situés en sous-sol,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - les accès,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- Nice : Le même matériau de façade doit être utilisé sur l'ensemble de la construction.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne

doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Nice : les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.*

2.5 Saillies

Non réglementé

Spécificités communales :

- *Nice : la création de balcons visibles depuis l'espace public est interdite sur les immeubles du XVIIe au début du XXe siècle, sauf restitution ou rééquilibrage de la façade.*

2.6 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.7 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.8 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.9 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchainement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

2.11 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Gattières : 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers. Nice :

- En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant à l'article 4 du Titre I, relatif aux dispositions générales, du présent règlement.
- Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.
- les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.
- Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.
- A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.
- Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra

	correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé

Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE UB Extension des centres urbains - quartiers denses continus.

La sous-zone UBd comprend le secteur UBd1.

Sous-zone - UBd

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles, sauf pour la commune de Nice ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article 1.2 ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

Nice :

- la modification et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si l'activité est de même nature que celle de l'installation existante ;
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsqu'elles sont liées :
 - o soit aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - o soit au stationnement des véhicules,
 - o soit à l'artisanat et commerce de détail ;
- les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1.3 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone, les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de traitement des déchets.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

- Nice: Dans le périmètre des quartiers Est de Nice mentionné au plan de zonage, délimité par un tireté marron sur le plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Dans le secteur UBd1
 - **Dans la « bande continue » :** la hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions (trait rouge) qui bordent le bâtiment et à **18,5 m** à l'égout du toit et **6 niveaux** soit **R+ 5** et **22 m** au faîtage. Le faitage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres mesurée à partir de l'égout principal du toit.
 - **En dehors de la « bande continue » :**
 - La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.
 - Sur les unités foncières supérieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.
 - Sur les unités foncières inférieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.
 - Toutefois, la hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'enseignement et de sport peut atteindre 10 m à l'égout du toit.
- Nice :
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,50 m.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50m.
 - Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs ...) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes.
 - La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
 - Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques.
 - La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.

- Dans le secteur UBd1, dans la bande continue, la hauteur des bâtiments comportant en rez-de-chaussée des locaux de hauteur sous plafond supérieure à 5 m, peut faire l'objet, sur 30 % de l'unité foncière, d'un dépassement n'excédant pas de plus de 1 m les hauteurs autorisées.
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructures techniques liées à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5 m maximum à celles autorisées, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise du bâtiment concerné. Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.

Spécificité(s) communale(s)

- Levens :
 - la hauteur des annexes est fixée 2,70m,
 - la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.
 - la hauteur frontale est limitée à 18m.
- Vence :
 - Pour les constructions dont la hauteur à l'égout atteint 18 m un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 2.50 m peut être accepté avec un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade de 18 m.
 - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de retraits précisés aux orientations d'aménagement et de programmation.

- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Dans le secteur UBd1 :
 - Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan directeur de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
 - En l'absence de ces limites d'implantation graphiques, les bâtiments doivent s'implanter au droit des limites de la voie ou des emprises publiques existantes.
 - Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 2000 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.
 - Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :
 - soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,
 - soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,
 - soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques,
 - soit pour la réalisation des accès.
 - Dans le secteur UBd1, et prévalant sur les dispositions applicables à l'ensemble de la zone UBd du PLUm, dans la bande comprise entre la voie et la limite d'implantation des constructions au dessus du sol, sont autorisés les accès, les parkings enterrés en partie ou en totalité, les équipements ou édifices techniques et les aménagements paysagers, dans la limite de 2,50 mètres de hauteur au dessus du terrain naturel.
- Dans le secteur UBd2 : Les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan directeur de zonage) ou marge de recul graphique, lorsqu'elles existent.

Spécificité(s) communale(s)

- Levens : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,5 m des voies ou de la limite d'emprise des voies.
- Nice :
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - la restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de lavage au dessus du terrain naturel.
- Dans les reculs induits sont autorisés les balcons situés à 5 mètres du sol au moins:
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert dans le plan directeur de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 13.

- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
 Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.

- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.

- les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de retraits précisés aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Levens : en dehors de la bande des 12 m comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent observer un retrait minimum de H/2 où H= hauteur de la construction mesurée à l'égout.
- Nice :
 - Dans l'ensemble de la zone :
 - tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
 - En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
 - Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 2.1.3.1. La largeur de cette bande est fixée à 20 m. Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm. Pour les unités foncières inférieures à 2000m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6m à l'égout doit être implantée dans cette bande. Dans le secteur UBd1, cette hauteur est portée à 10m pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics.
 - Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité. En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur. Dans le secteur UBd1, les bâtiments liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs d'enseignement et de sport peuvent, sur toute l'unité foncière, s'accoler à un mur pignon existant sans être limités par la hauteur de ce mur.

- Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives. Dans le secteur UBd1, cette hauteur est portée à 10 m pour les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs d'enseignement et de sport.
- Il est défini une bande, appelée « bande continue » dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 2131. La largeur de cette bande est fixée à 20 m :
 - Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.
 - Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit doit être implantée dans cette bande. Dans le secteur UBd1, cette hauteur est portée à 10 m pour les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs d'enseignement et de sport.
- Dans la bande « continue », tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
- En dehors de la bande continue, pour les unités foncières supérieures à 2000 m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6 m.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
 - les balcons, oriels et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les parkings et constructions situés en sous-sol,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - les infrastructures publiques,
 - les accès,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum

- Saint-Laurent-du-Var: l'implantation en limites est imposée sur une profondeur de 16 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Beaulieu sur Mer : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- *Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.*

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans le secteur UBd2 :

- 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont la moitié en pleine terre.
- En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales, relatif aux dispositions générales, du présent règlement.
- Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.
- les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.
- Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.
- A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.
- Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la

continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var: la proportion d'espaces verts n'est pas réglementée, sauf mention portée aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Vence : 10 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
	<u>Secteur UBd1:</u> 1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
	<u>Secteur UBd1</u> : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
	<u>Secteur UBd1</u> : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher
Logement social	1 place par logement
	<u>Secteur UBd1</u> : 1 place pour 70 m ² de surface de plancher
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

Dans le secteur UBd1 : 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé

Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBe

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 PLU.

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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;

Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire sont autorisées sous l'emprise de l'autoroute. **1.2.4** Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage : Non réglementée.

La hauteur frontale des constructions : Non réglementée.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
 - o Les attiques sont autorisés à condition que leur hauteur soit de 3 m maximum sur 30 % de la surface de la toiture.
 - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire, la hauteur H est limitée à 25 m, édicules techniques non compris.
- Villefranche-sur-Mer :
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites ou à une distance minimale de 5m.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes sur Mer :
 - Les dispositions de l'article ci-dessus s'appliquent pour les terrains d'une superficie de plus de 2000 m².
 - Pour les autres terrains, les dispositions de l'article ci-dessus s'appliquent à l'intérieur d'une bande de 16 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies. En dehors de cette bande de 16 m, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
- Cap d'Ail : les dispositions de l'article 2.1.3.2 s'appliquent dans une bande de 15 m comptée à partir de la limite des emprises publiques des voies. En dehors de cette bande, les implantations sont libres.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales et volumétrie

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

Spécificités communales :

- *Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.*

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Saint-André de la Roche : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- Saint-André de la Roche : les terrasses tropéziennes sont interdites

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux

particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Spécificités communales :

- Villefranche-sur-Mer : les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).Spécificité(s) communale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : la proportion d'espaces verts n'est pas réglementée.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de

publics	l'opération
---------	-------------

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules	Couvert sécurisé

	visiteurs	visiteurs	
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBf

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-André-de-la-Roche (ex UDb à préciser au plan de zonage) : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m. Dans le cas d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas excéder 0,5 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 m de la limite de l'emprise publique des voies publiques
- 6 m de la limite de l'emprise des voies privées
- 4 m de la limite d'emprise des chemins

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

Saint-André-de-la-Roche (ex UDb à tracer au plan de zonage) : Non réglementé. **2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-André-de-la-Roche (ex UDb à tracer au plan de zonage) : les constructions peuvent s'implanter en limites ou à une distance minimale de 4m.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé

Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue,

tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBg

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- .

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars : les commerces de détail à condition qu'ils soient réalisés en rez-de-chaussée.
- Nice (ex UEar, ex UBb – à tracer au zonage) : 30% au moins de la surface de plancher totale doit être destinée à de l'artisanat, du commerce de détail ou du bureau. Saint-Martin-du-Var : les constructions à usage d'activités artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

Spécificités communales

- Saint-Martin du Var : La hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,50 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long du linéaire figuré au plan de zonage, pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat dans une autre destination ou sous-destination est interdite,
- les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

-Dans les polygones n° 1 et 2, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m ;

-Dans le polygone n°3, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixé à 15 m ;

-Dans le polygone n°4, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m ;

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Carros : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m pour les destinations de constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Cap d'Ail :
 - o les hauteurs peuvent être différentes dans le cas où elles sont précisées au plan de zonage.
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 18 m.
- Colomars : la hauteur des annexes est fixée à 2.70 m à l'égout, 3.70 m au faitage.
- Colomars et Levens : la hauteur maximale est fixée à 13 m dans le cas où des commerces ou activités de services sont réalisés en rez-de-chaussée, et qu'ils prennent en compte la côte du Plan de Prévention des Risques.
- Vence :
 - o en outre, la hauteur frontale est limitée à 14m.
 - o toutefois, pour les constructions implantée en aval des avenues Joffre et Leclerc et le boulevard Emmanuel Maurel, la hauteur à l'égout se mesure sur la façade donnant sur la rue au niveau de la chaussée. La hauteur à l'égout n'est pas règlementée pour tenir compte de la topographie du site.
 - o pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18m.
- Levens :
 - o la hauteur des annexes est fixée 2,70m,
 - o la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.
 - o la hauteur frontale est limitée à 13m.
- Nice: la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m.
- Saint-André-de-la-Roche : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m. Dans le cas d'un mur-bahut, sa hauteur ne doit pas excéder 0,5 m.
- Saint-Martin-du-Var : la hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m pour les constructions à vocation d'activités hôtelières.
- Beaulieu-sur-Mer : en outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.
- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 15m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 35m de la limite d'emprise de la RM6202.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique de la RM2210.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Carros, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-Var : les constructions doivent s’implanter à l’alignement des voies et emprises publiques.
- Carros : Dans les zones « Cours d’eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l’axe et 5 m des berges des cours d’eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d’emprise publique des voies ;
- La Trinité : Le recul d’une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l’emprise publique concernée.
A l’intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n’excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d’énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
Les bâtiments doivent être implantés à l’alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou en observant un recul de 5 mètres.

Le long des voies identifiées par des dispositions architecturales particulières, l’implantation à l’alignement des bâtiments est exigée.

- Levens : les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 5,5 m de la limite d’emprise publique des voies.
- Saint-André-de-la-Roche : non règlementé.
- Valdeblore et La Gaude : les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 4 m de la limite d’emprise publique des voies.
- Saint-Martin du Var : seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m.

Exception(s) :

Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- La Trinité : dans le cas d’un retrait il doit être au minimum égal à H/2 où H= hauteur à l’égout.
Le recul d’une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.
A l’intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, chacun n’excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les

emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

Les parkings souterrains et leurs rampes d'accès peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments doivent être implantés

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
- soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UB 10) sans être inférieure à 3 mètres
- par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UB, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres

Le long des voies identifiées par des dispositions architecturales particulières, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre des bâtiments est exigée.

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage.

- Colomars : dans le cas d'un retrait, il doit être au minimum égal à H/2 avec un minimum de 5m,
- Cap d'Ail, Valdeblore : Si la construction observe un retrait il doit au moins égal à 4 m.
- Carros et Vence: les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ;
- La Roquette-sur-Var et Colomars : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives de H/2 où H= hauteur à l'égout , avec un minimum de 5m.
- Levens : les constructions (hors annexes) doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives H/2 où H= hauteur à l'égout, avec un minimum de 4m.
- Saint-André-de-la-Roche :
 - o les constructions peuvent s'implanter soit en limites soit à une distance minimale de 4m.
 - o Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'emprise des constructions lorsqu'ils en figurent au plan de zonage. De même et sous réserve des dispositions qui figurent à l'article 2.1.3.1, les parties des constructions situées au dessous du niveau de référence pris pour la mesure des hauteurs fixé à l'article 2.1.2 peuvent être admises plus près ou sur les limites séparatives.
- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des

compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;
- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;
- Commune du Haut-Pays : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Sauvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

2.1 Dispositions générales et implantation

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

Spécificités communales :

- *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 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Beaulieu sur Mer : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Elles seront enduites ou réalisées en matériaux traditionnels de la région. Elles peuvent également être revêtues de bardeaux de bois.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m.*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et

toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en en bac acier. Dans la mesure du possible, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de

la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

Spécificités communales :

- 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.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).Spécificité(s) communale(s)

- La Trinité et Levens : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Colomars : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Vence : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
---	---

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé

	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBh

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 PLU.

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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Etienne de Tinée : l'emprise au sol maximale des destinations de construction d'hébergement hôtelier est fixée à 70%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Etienne de Tinée : la hauteur frontale mesurée au faîtage est limitée à 15m.
- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale des constructions de plus de 3m.
-

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Saint-Etienne de Tinée : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Saint-Etienne de Tinée : les balcons sont autorisés à condition de ne pas déborder sur l'emprise des voies*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :

- Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres

Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé

Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBi

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 PLU.

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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur au faîtage est limitée à 11m.

Exception(s) :

- En l'absence de hauteurs graphiques, dans la « bande continue » :
 - o la hauteur des bâtiments et des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie ou des emprises publiques existantes ou futures pris en tout point qui borde le bâtiment, jusqu'à l'égout principal du toit, en façade sur voie et au faîtage.
 - o La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 11 m.
- En dehors de la « bande continue » :
 - o La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.
 - o Sur les unités foncières supérieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.
- Sur les unités foncières inférieures à 2000 m², la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.

- Dépassements de hauteur : L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2. Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,50 m. Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50 m.
- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes. La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné. Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques. La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 11. Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Dans les secteurs UBj1 et UBj2, l'implantation des piscines n'est pas règlementée.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - la restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel.
 - les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert dans le plan directeur de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
- 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
- les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,

- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites.

Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.

En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.

Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.

Il est défini une bande, appelée « bande continue » dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 2.1.31

La largeur de cette bande est fixée à 20 m.

Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit doit être implantée dans cette bande.

- Dans la bande « continue », tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s’implanter jusqu’aux limites séparatives.
- En dehors de la bande continue, pour les unités foncières supérieures à 2000 m², toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l’égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d’au moins 6 m.

Exception(s) :

Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - l’installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d’énergie renouvelable ou de récupération d’eau,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme,
 - les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
 - les balcons, orielles et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les parkings et constructions situés en sous-sol,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l’entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d’extraction d’air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - les infrastructures publiques,
 - les accès,
 - les réseaux d’aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d’isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d’aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de

l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et

toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans le cas d'une unité foncière d'une surface de plus de 2000 m², 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysager.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.)

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant à l'article 4 du Titre I, relatif aux dispositions générales, du présent règlement.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence. Pour toute

construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction
--	--

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBj

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES 2 SECTEURS SUIVANTS : UBj1 ET UBj2

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice;
- Les industries ;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) communale(s) :

- Saint-André-de-la-Roche (ex zone UD à tracer au plan de zonage) : les commerces de détail.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars : Les installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la

réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

- Nice : Dans le périmètre délimité par un tireté marron sur le plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Dans le secteur UBj1 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45%

Dans le secteur UBj2 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55%

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80%.

- La Trinité : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.
- Levens :
 - hors des secteurs UBj1 et UBj2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%
 - par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m et 3 niveaux soit R+2.

- Dans le polygone n°5, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m ;|
- Dans les polygones n° 6 et 7, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m ;
- Dans les polygones n° 8 et 9, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur mentionnée au plan de zonage.

Nice : des dépassements de hauteur sont autorisés dans les cas suivants :

- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,50 m.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50 m.
- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes.
- La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
- Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques.
- La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructures techniques liées à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5 m maximum à celles autorisées, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas **15%** de l'emprise du bâtiment concerné.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m

Spécificité(s) communale(s)

- Isola :
 - la hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 12 m.
 - en outre, la hauteur frontale est limitée à 12m.
- Levens :
 - la hauteur des annexes est fixée 2,70m,
 - la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.
 - la hauteur frontale est limitée à 11m.
- Nice : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12,5 m.
- Beaulieu-sur-Mer : en outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus de un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.
- Eze : en outre, la hauteur frontale est fixée à 10,5m.
- Valdeblore : la hauteur frontale est limitée à 9m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Dans les secteurs UBJ1 et UBJ2 L'ensemble des constructions et installations doivent être implantées à la marge de recul graphique matérialisée au plan de zonage ou en retrait de celle-ci. En outre, peuvent être autorisés dans les marges de recul graphique les aménagements légers tels que les accès, aires de stationnement, aires de rassemblement des ordures ménagères, etc.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UBJ1 et UBJ2.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute

construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - o l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
 - o les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - o les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
 - o les balcons, orielles et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - o les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - o les parkings et constructions situés en sous-sol,
 - o les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - o les infrastructures publiques,
 - o les accès,
 - o les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - o les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiétement de 20 cm maximum.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - o 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - o 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - o les orielles, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - o les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o les auvents légers et ouverts,
 - o les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - o la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - o les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - o les équipements publics d'infrastructure,
 - o pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.

Spécificité(s) communale(s)

- Beaulieu sur mer les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d’emprise publique des voies.
- Colomars : dans le cas d’une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d’emprise publique des voies.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d’emprise publique des voies ;
- La Trinité : Le recul d’une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l’emprise publique concernée.
A l’intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n’excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d’énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
Les bâtiments doivent être implantés à l’alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou en observant un recul de 5 mètres.
- Nice :
 - o non règlementé.
 - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - o les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.
- Villefranche sur mer : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d’emprise publique des avenues de Verdun et du Général de Gaulle (sauf pour l’Orientation d’Aménagement et de programmation de l’Octroi).

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m.

- En secteurs UBj1 et UBj2, Les constructions, doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur frontale à l’égout du toit, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - o l’installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d’énergie renouvelable ou de récupération d’eau,

- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
- les balcons, oriels et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
- les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
- les parkings et constructions situés en sous-sol,
- les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- les infrastructures publiques,
- les accès,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiétement de 20 cm maximum

Spécificité(s) communale(s)

- La Gaude : dans le cas d'un retrait il doit être au minimum égal à H/2, avec un minimum de 5 m.
- La Trinité : dans le cas d'un retrait il doit être au minimum égal à H/2 où H= hauteur à l'égout, avec un minimum de 3 m.

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

Les bâtiments doivent être implantés

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
- soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (norme de calcul de la hauteur fixée à l'article UB 10) sans être inférieure à 3 mètres
- par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UB, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faitage.

-
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

- Nice : Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Villefranche sur mer : dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à 4 m.
- Colomars : dans le cas d'un retrait il doit être au minimum égal à H/2,
- Beaulieu sur mer : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Saint Etienne de Tinée et Levens : les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.
- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;
- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tournette-Levens, Vence ;
- Commune du Haut-Pays : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Sauvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

2.1 Dispositions générales et volumétrie

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

Spécificités communales :

- *Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.*

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Beaulieu sur Mer : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.*
- *Saint-André de la Roche : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *La Gaude, Saint-Etienne de Tinée, Rimplas : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Elles seront enduites ou réalisées en matériaux traditionnels de la région. Elles peuvent également être revêtues de bardeaux de bois.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Eze: Les balcons sont tolérés sur les façades sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits*
- *Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m.*
- *Saint-Etienne de Tinée : les balcons sont autorisés à condition de ne pas déborder sur l'emprise des voies.*
- *La Trinite, La Roquette-Sur-Var : les balcons filants sont interdits*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en en bac acier. Dans la mesure du possible, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Saint-André de la Roche : les terrasses tropéziennes sont interdites*
- *Colomars: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *La Trinité, La Roquette-sur-Var : les terrasses tropéziennes sont interdites.*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Spécificités communales :

- Villefranche-sur-Mer : les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- *Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.*
- *Rimplas: la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m.*

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.2 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Pour le secteur UBj1 : 35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers ;

- Pour le secteur UBj2 : 25 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par

exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- La Trinité : 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysager.
- Levens : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Nice :
 - o 15 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysager dont la moitié en espaces verts de pleine terre.
 - o En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant à l'article 17 des dispositions générales, relatif aux dispositions générales, du présent règlement.
 - o Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.
 - o les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.
 - o Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.
 - o A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.
 - o Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.
- Beaulieu sur mer : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	Couvert sécurisé

	plancher	plancher	
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UBk

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

SPECIFICITE(S) COMMUNALE(S)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Spécificité(s) communale(s)

- La Tour sur Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.
- Saint Etienne de Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 70%
- Valdeblore : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) communale(s)

- Falicon : en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
- Saint Etienne de Tinée : la hauteur frontale mesurée au faîtage est fixée à 15 m, toutefois, pour des raisons de composition architecturale, la hauteur au faîtage pourra atteindre 18 m, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.
- Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12m.
- Vence :
 - o en outre un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 2.5m de hauteur peut être accepté avec un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade.
 - o Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d’eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Vence : les constructions doivent s’implanter en retrait de la limite d’emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l’égout de toit n’excède pas 2, 50 mètres dans la limite d’un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Spécificité(s) communale(s)

- Falicon et La Tour sur Tinée : les constructions peuvent également s’implanter sur les limites séparatives.
- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d’aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d’informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

Les communes sont réparties comme suit :

- Communes du littoral : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d’Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;

- Commune du Moyen-Pays : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;
- Commune du Haut-Pays : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.*
- *Saint-Blaise : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *Saint-Etienne de Tinée : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Elles seront enduites ou réalisées en matériaux traditionnels de la région. Elles peuvent également être revêtues de bardeaux de bois.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m.
- Saint-Etienne de Tinée : les balcons sont autorisés à condition de ne pas déborder sur l'emprise des voies

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en en bac acier. Dans la mesure du possible, le faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.

Pour toutes les communes, le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Saint Blaise : les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°.1.4 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- *Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.*

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - o Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - o Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - o Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

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, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Falicon : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers. Dont 20% en espaces verts de pleine terre.
- Vence : 25 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	1,4 place par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction
--	--

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de

tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – UBl Zone d'Aménagement Concerté « Aighetta »

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES 10 SECTEURS SUIVANTS : UBL1, UBL2, UBL3, UBL4, UBL5, UBL6, UBL7, UBL8, UBL9 ET UBL10

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt ;
- Dans le secteur UBL9 :
 - o L'habitat ;
 - o Les bureaux ;
 - o L'artisanat et commerce de détail ;
 - o L'hébergement hôtelier et touristique ;
 - o Les industries ;
- Dans le secteur UBL10, Les constructions autres que celles nécessaires à la réalisation du programme de logements mentionné dans la liste des servitudes de mixité sociale, pièce n°7 de la partie 1 du PLU métropolitain ;
- les Habitations légères de loisirs, les Résidences Mobiles de loisirs et les campings.
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les destinations et sous-destinations de constructions non interdites en article 1.1 à condition
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI1 de 2959m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI2 de 3734m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI3 de 1820m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI4 de 2600m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI5 de 2700m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI6 de 4600m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI7 de 3980m²,
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI8 de 3010m² ;
 - o De ne pas excéder une surface de plancher maximale globale en UBI10 de 4000m² ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des usagers et des habitants ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

- Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la

réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% ;

- Sur le secteur UBI9 : non réglementé ;
- Sur le secteur UBI10 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à :

- 9m sur 60% de l'emprise au sol autorisée sur le secteur UBI1,
- 9 m sur les secteurs UBI9 et UBI10,
- 10,5m sur 60% de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI2, UBI3, UBI7 et UBI8,

- 10,5 m sur 30% de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI4, UBI5 et UBI6.
- 10,5m sur 60% de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI1, UBI2, UBI3, UBI7 et UBI8 ;
- 10,5m sur 30% de l'emprise au sol autorisée sur les secteurs UBI4, UBI5 et UBI6.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement du Bd Maréchal Leclerc (RM46).

- Sur les secteurs UBI9 et UBI10, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 2 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays. Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Les balcons sont tolérés sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus d'1.20 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et

toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.4 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 défrichage y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Tous les oliviers existants sur le site sont protégés. Dans la mesure où l'abattage d'oliviers s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être obligatoirement transplantés.

Les jardins privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige / 100m² de jardin (hauteur minimum : 2m). Les arbres seront regroupés en bouquets de façon à établir un équilibre entre espaces plantés et espaces verts libres.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions. Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher	
Commerces et artisanat	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération	

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCa

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var (ex UVd4 – à tracer au plan de zonage) : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 22 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var (ex UVd4 à préciser au plan de zonage) : la hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 18 m sur les secteurs mentionnés au plan de zonage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- La Trinité : Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou en observant un recul de 5 mètres.
- Vence : les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction projetée diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Spécificité(s) communale(s)

- La Trinité : les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à H/2 où H= hauteur de la construction à l'égout.
Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.

Les bâtiments doivent être implantés
 - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
- soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
- par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UC, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

-
- Saint-Laurent-du-Var du Var (ex UVd4a – à tracer au zonage) : les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives. Dans le cas 'une implantation en retrait celui-ci doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4 m où H= hauteur de la construction à l'égout

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *La Trinité : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays. Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.*
- *La Trinité : les balcons filants sont interdits.*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- La Trinité: les terrasses tropéziennes sont interdites

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

Spécificités communales :

- La Trinité : les volets pleins sont interdits.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- *Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.*

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :

- Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- La Trinité : 25 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé

Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE UC Quartiers urbains denses discontinus – grands ensembles.

Sous-zone - UCb

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

- Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques des voies.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes sur mer :
 - o dans une bande d'une profondeur de 16 mètres comptée à partir de l'alignement des emprises publiques des voies existantes ou futures, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.
 - o Dans le cas d'un terrain d'une superficie d'au moins 2 000 m², les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, quel que soit sa profondeur. Si elle est réalisée en retrait de celle-ci, son implantation ne pourra pas être inférieure à 4m.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrace sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Aspremont: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Spécificités communales :

- *Cagnes-sur-Mer : Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers...) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs.*

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000	1 place pour 40 m ² de surface de plancher

m ²	
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

- Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	Couvert sécurisé

	plancher	plancher	
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la

continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n° XXX du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCc

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la

réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m et 5 niveaux, soit R+4.

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 18,5 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Des dépassements de hauteur sont autorisés dans les cas suivants :
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,50 m.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,50 m.
 - Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (cages d'ascenseurs) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes.
 - La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
 - Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques.
 - La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructures techniques liées à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia.
 - Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5 m maximum à celles autorisées, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise du bâtiment concerné.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.
 -

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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.
- Nice :
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
 - les balcons, oriel et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les parkings et constructions situés en sous-sol,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - les infrastructures publiques,
 - les accès,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum.
 - Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.

- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les auvents légers et ouverts,
 - les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Exception(s) :

- Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
 - les balcons, oriels et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les parkings et constructions situés en sous-sol,

- les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- les infrastructures publiques,
- les accès,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales, relatif aux dispositions générales, du présent règlement.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence. 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes

pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la

	nature de la construction
--	---------------------------

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes

Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne	Couvert sécurisé

	accueillie simultanément	accueillie simultanément	
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être

étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCd

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes sur mer :
 - La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
 - La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.
- Le long de la route de France, de part et d'autre, entre l'avenue des Alpes et l'avenue de la Colle est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Beaulieu sur mer : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.
- Beaulieu sur mer : les constructions peuvent s'implanter sur une deux limite(s) séparative(s). Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, il doit être de 4m minimum.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des

compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Beaulieu sur Mer : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes sur mer : la moitié au moins des espaces verts paysagers doit être de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement

Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être

étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCe

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-André-de-la-Roche (ex zone UP – à tracer au plan de zonage) : sur une profondeur maximale de 15 m comptée perpendiculairement à la limite est de l'alignement de « l'espace à planter », la hauteur maximale des constructions est à l'égout est fixée à 12m.
- Saint-André-de-la-Roche : le long des voies repérées au plan de zonage (à tracer au plan de zonage), la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent d'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d’eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de :
 - o 9 m des voies publiques
 - o 8 m des voies privées
 - o 4 des chemins et sentiers piétonniers ou cycles
- Saint-André-de-la-Roche (ex zone UP – à tracer au zonage) : les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de :
 - o 8 m des voies publiques
 - o 6 m des voies privées
 - o 4 des chemins et sentiers piétonniers ou cycles

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Exception(s) :

Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d’aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales et implantation

L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d’une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l’innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

Spécificités communales :

- *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 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Saint-André de la Roche : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Saint-André de la Roche: les terrasses tropéziennes sont interdites*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement

Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions règlementaires 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 règlementaires 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.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCf

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : les rez-de-chaussée destinés à de l'habitation et du stationnement sont interdits.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans l'annexe pièce n° xPEBx du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes sur mer :
 - o La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
 - o La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.
- Nice :
 - o Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci dessus.
 - o La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
 - o La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
 - o Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édifices techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Saint-Laurent-du-Var :

- la hauteur est fixée à 18m le long des voies repérées au plan de zonage,
- le long de la route des Pugets, une hauteur de 18m à l'égout est autorisée sur 30% de l'emprise de la construction.
- En outre, la hauteur frontale est limitée à 16,5 m et majorée à 18 m le long des voies indiquées dans les dispositions architecturales particulières (entrée de ville Est).

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m de l'axe de la pénétrante Cagnes-Vence
- Nice :
 - o le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - 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 balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du dossier de PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse

pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,

- les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.
 - les ouvrages de séparations
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel.
- **Toutefois, dans les marges de recul**, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.
- **Aux limites d'implantations graphiques** portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
- de 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - de 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - de 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation

- **Les équipements publics** pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.

Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

- **Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques**
- les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les équipements publics d'infrastructure.
 - les éléments ponctuels d'architecture.

- **Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques** : les parcs de stationnement ouverts au public.

- Saint-Laurent-du-Var :
 - les constructions doivent s’implanter soit en retrait de la limite d’emprise publique des voies soit avec le recul précisé au plan de zonage.
 - les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 15 m de la limite d’emprise de la route des Pugets.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s’implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l’égout de toit n’excède pas 2,50 mètres dans la limite d’un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Ces dispositions ne s’appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

Spécificité(s) communale(s)

- Roubion : les constructions peuvent s’implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).
- Nice :
 - Le retrait est ramené à 3m pour les serres agricoles.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés :
 - l’installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d’énergie renouvelable ou de récupération d’eau à condition qu’ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du PLUm,
 - les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les balcons, oriels et saillies,
 - les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les accès à condition qu’ils soient limités au minimum,
 - les murs de soutènement,
 - les bassins d’eaux pluviales à condition qu’ils soient enterrés,
 - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu’une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l’entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d’extraction d’air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,

- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum,
- les ouvrages de séparations,
- les installations techniques liées à la distribution d'énergie.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays. Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Nice : les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.*
- *Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

Spécificités communales :

- *Cagnes-sur-Mer : Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers...) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs.*

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- *Nice: les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées.*
- *Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.*

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

- Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes sur mer : la moitié au moins des espaces verts paysagers doit être de pleine terre.
- Nice :
 - 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers, 35% au moins de l'unité foncière doit être de pleine terre.
 - Tout espace non bâti d'au moins 1000 m² devra comprendre un dispositif de compostage.
- Saint-Laurent-du-Var : 20% au moins des espaces verts paysagers doivent être de pleine terre.

2.5 STATIONNEMENT.

- Pour le stationnement des véhicules légers

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
--	----------------------

Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et	Le nombre de places de stationnement doit être

d'exposition	déterminé en fonction de la nature de la construction
--------------	---

- Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCg

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en annexe n° **xPEBx** 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 en partie2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la

réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

- Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci dessus.
- La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
- La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - o Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - o Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - o les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - o les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - o les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - o les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - o les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - o les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - o en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du dossier de PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la voie,
 - 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 réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - 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 escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - o les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - o les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - o les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm maximum.
 - o les ouvrages de séparations
 - o Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - o de 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.

- de 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
- de 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
- Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les équipements publics d'infrastructure.
 - les éléments ponctuels d'architecture.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Le retrait est ramené à 3m pour les serres agricoles.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du PLUm,
 - les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - les balcons, oriels et saillies,
 - les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
 - les murs de soutènement,
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une

- bande de jardin aménagé de 3 m de largeur minimum les séparent de la limite de propriété,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum,
 - les ouvrages de séparations,
 - les installations techniques liées à la distribution d'énergie.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays. Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Nice : les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- *Nice: les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées.*

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :

- Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers, dont 35% en pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement

Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCh

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice;
- Les industries ;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie 2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique ;

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la

réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m et 4 niveaux, soit R+3.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Nice - Dépassements de hauteur :

- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,5 m.
- Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,5 m.
- Les édicules techniques (cage d'ascenseurs...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes sans dépasser 2,5 m.
- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1,7 m de hauteur, les édicules techniques et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2,5 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au dessus des terrasses existantes.
- La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
- Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques.
- La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour :
 - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur ouverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructures techniques liées à la mise en oeuvre du plan lumière du port Lympia.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5 m maximum à celles autorisées, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise du bâtiment concerné.
- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

Spécificité(s) communale(s)

- Carros : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10m, avec la possibilité d'une hauteur de 13,5 m sur 60% de l'emprise de la construction.
- Nice :
 - o La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage ne peut en aucun cas excéder 7 m au faîtage, soit un étage sur rez-de-chaussée en bordure de voie ;
 - o La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage par une trame de points noirs et surmontées de la lettre « R » et situées en bordure de la Promenade des Anglais à Carras, ne peut en aucun cas excéder la hauteur d'un seul rez-de-chaussée en bordure de voie et dépasser le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants ;
 - o La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions (trait rouge) qui bordent le bâtiment et 12 m à l'égout et 4 niveaux soit R+3 et 15,5 m au faîtage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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 Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - les auvents légers et ouverts,

- les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
 - les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - la restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel.
 - les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
 - Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
 - Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les auvents légers et ouverts,

- les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
 - la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les équipements publics d'infrastructure,
 - pour les terrains de plus de 2000 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5m du sol au moins :
 - dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
 - les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

Spécificité(s) communale(s)

- Nice :
 - Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Par contre, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
 - En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
- les balcons, oriels et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
- les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
- les parkings et constructions situés en sous-sol,
- les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les accès,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiétement de 20 cm maximum
- les aires de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

Spécificités communales :

- *Tourrette-Levens : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays. Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

Spécificités communales :

- *Nice : les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural.*
- *Tourrette-Levens : les balcons filants sont interdits.*

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une «

cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificités communales :

- *Tourrette-Levens: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*

- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

Spécificités communales :

- Nice: les murs bahuts auront une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées.

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales, relatif aux dispositions générales, du présent règlement.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers, et 15% aménagé espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts

doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction
--	--

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé

Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UCi

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans la partie 2 du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques en partie 2 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 en partie2 du PLUm.

1.2.3 Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m²
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.2.4 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Villefranche sur mer : sur le secteur de Bahia (**pont Saint Jean – à tracer au plan de zonage**) : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- 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 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 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) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (annexe XXX) 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.

2.1 Dispositions générales et volumétrie

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

Spécificités communales :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

2.2 Annexes

Les annexes doivent présenter les mêmes caractéristiques architecturales que la construction principale.

2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Les façades seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou en pierre du pays.

Des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peuvent être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles traditionnelles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Le nombre de pentes imposé peut être précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.7 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.

2.5 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques mentionnés ci-avant est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.10 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchainement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.11 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- *soit d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;*
- *soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.*

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 70 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies

2.12 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
 - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
 - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de

référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
- Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m ²	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ²	2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

Le nombre total de places de stationnement exigées s'obtient par la somme des places de stationnement découlant de l'application des deux règles décrites ci-dessus, à savoir :

- une place par logement
Et
- La résultante des normes déclinées pour chaque destination et sous-destination
- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

Pour toutes les destinations de construction, il sera exigé 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Place par foyer, résidences étudiante ou senior	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres

Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux caractéristiques de l'opération
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction

- Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ²	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ²	Couvert sécurisé

services	de surface de plancher	de surface de plancher	
	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Le système public de gestion d'eaux pluviales et la voirie publique n'ont pas vocation à collecter les ruissellements pluviaux autres que ceux issus directement du domaine public et ceux issus des surfaces naturelles amont y aboutissant.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'unité foncière par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou par épandage en surface doit être étudiée et privilégiée avant tout rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eau pluviale public ou sur le domaine public.

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 », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

