

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :

2 : Zones UD et UF



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

ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	14
SOUS-ZONE - UDA	14
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	14
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	14
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	14
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	15
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	16
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	16
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	17
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	22
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	22
2.5 STATIONNEMENT.	22
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	26
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	26
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	27
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	29
SOUS-ZONE - UDB	29
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	29
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	29
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	29
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	30
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	31
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	31
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	32
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	37
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	37
2.5 STATIONNEMENT.	38
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	42
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	42
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	42
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	44
SOUS-ZONE - UDC	44
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	44
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	44
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	44
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	45
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	46
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	46
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	50

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	55
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	55
2.5 STATIONNEMENT.	56
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	60
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	60
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	60
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	62
SOUS-ZONE - UDD.....	62
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	62
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	62
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	62
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	63
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	64
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	64
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	65
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	70
2.5 STATIONNEMENT.	70
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	74
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	74
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	75
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	76
SOUS-ZONE - UDE	76
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	76
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	76
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	76
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	77
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	78
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	78
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	79
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	84
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	84
2.5 STATIONNEMENT.	85
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	89
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	89
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	89
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	91
SOUS-ZONE - UDF.....	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.	98
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	103
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	103
2.5 STATIONNEMENT.	104
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	108
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	108
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	108
ZONE UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	110
SOUS-ZONE - UDG.....	110
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	110
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	110
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	111
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	111
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	112
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	112
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	116
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 UD QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLES PARCS.	128
SOUS-ZONE - UDH.....	128
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	128
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	128
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	128
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	129
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	130
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	130
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	135
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	140
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	140
2.5 STATIONNEMENT.	141
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	145
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	145
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	145

ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	147
SOUS-ZONE – UFA ZONE PAVILLONNAIRE DENSE.....	147
SECTEUR UFA1	147
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	147
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	147
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	147
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	148
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	149
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	149
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	150
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	155
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	155
2.5 STATIONNEMENT.	155
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 UF ZONES PAVILLONNAIRES.	162
SOUS-ZONE – UFA ZONE PAVILLONNAIRE DENSE.....	162
SECTEUR UFA2	162
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	162
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	162
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	162
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	163
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	164
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	164
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	166
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	171
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	171
2.5 STATIONNEMENT.	171
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	176
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	176
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	176
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	178
SOUS-ZONE – UFA ZONE PAVILLONNAIRE DENSE.....	178
SECTEUR UFA3	178
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	178
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	178
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	178
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	179
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	180

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	180
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	182
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	187
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	187
2.5 STATIONNEMENT.	187
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	192
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	192
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	192
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	194
SOUS-ZONE – UFA ZONE PAVILLONNAIRE DENSE.....	194
 SECTEUR UFA4 194	194
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	194
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	194
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	194
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	195
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	196
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	196
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	197
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	202
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	202
2.5 STATIONNEMENT.	203
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	207
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	207
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	208
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	209
SOUS-ZONE – UFA ZONE PAVILLONNAIRE DENSE.....	209
 SECTEUR UFA5 209	209
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	209
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	209
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	209
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	210
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	211
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	211
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	212
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	217
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	217
2.5 STATIONNEMENT.	218
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	221
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	221
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	221

ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	223
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE	223
SECTEUR UFB1	223
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	223
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	223
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	223
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	224
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	225
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	225
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	226
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	231
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	231
2.5 STATIONNEMENT.	232
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	236
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	236
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	237
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	238
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE	238
SECTEUR UFB2	238
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	238
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	238
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	238
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	239
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	240
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	240
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	241
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	246
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	246
2.5 STATIONNEMENT.	247
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	251
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	251
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	252
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	253
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE	253
SECTEUR UFB3	253
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	253
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	253
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	254
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	254
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	256

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	256
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	257
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	263
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	263
2.5 STATIONNEMENT.	263
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	268
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	268
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	268
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	270
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE270	
 SECTEUR UFB4 270	
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....270	
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	270
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	271
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	271
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.272	
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	272
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	274
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	279
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	280
2.5 STATIONNEMENT.	280
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.285	
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	285
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	285
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES. 287	
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE287	
 SECTEUR UFB5 287	
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....287	
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	287
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	287
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	288
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.289	
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	289
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	291
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	295
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	296
2.5 STATIONNEMENT.	296
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.300	
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	300
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	301

ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	303
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE	303
 SECTEUR UFB6	303
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	303
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	303
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	303
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	304
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	305
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	305
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	306
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	311
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	312
2.5 STATIONNEMENT.	312
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	316
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	316
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	317
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	318
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE	318
 SECTEUR UFB7	318
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	318
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	318
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	319
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	319
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	320
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	320
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	322
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	327
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	328
2.5 STATIONNEMENT.	328
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	333
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	333
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	333
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	335
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE	335
 SECTEUR UFB8	335
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	335
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	335
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	336
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	336
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	337

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	337
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	339
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	343
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	344
2.5 STATIONNEMENT.	344
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	349
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	349
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	349
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	351
SOUS-ZONE – UFB ZONE PAVILLONNAIRE.....	351
 SECTEUR UFB9	351
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	351
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	351
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	351
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	352
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	353
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	353
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	354
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	359
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	359
2.5 STATIONNEMENT.	359
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	364
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	364
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	364
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	366
SOUS-ZONE – UFC ZONE PAVILLONNAIRE DE FAIBLE DENSITE.....	366
 SECTEUR UFC1	366
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	366
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	366
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	367
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	367
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	368
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	368
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	370
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	375
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	376
2.5 STATIONNEMENT.	377
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	381
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	381
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	381

ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	383
SOUS-ZONE – UFC ZONE PAVILLONNAIRE DE FAIBLE DENSITE.....	383
 SECTEUR UFC2	383
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	383
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	383
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	383
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	384
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	385
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	385
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	386
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	391
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	391
2.5 STATIONNEMENT.	391
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	396
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	396
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	396
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	398
SOUS-ZONE – UFC ZONE PAVILLONNAIRE DE FAIBLE DENSITE.....	398
 SECTEUR UFC3	398
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	398
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	398
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	398
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	399
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	400
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	400
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	401
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	406
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	407
2.5 STATIONNEMENT.	407
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	412
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	412
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	412
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	414
SOUS-ZONE – UFC ZONE PAVILLONNAIRE DE FAIBLE DENSITE.....	414
 SECTEUR UFC4	414
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	414
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	414
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	414
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	415
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	416

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	416
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	417
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	422
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	423
2.5 STATIONNEMENT.	423
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	427
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	427
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	428
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	429
SOUS-ZONE – UFC ZONE PAVILLONNAIRE DE FAIBLE DENSITE.....	429
 SECTEUR UFC5 429	429
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	429
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	429
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	429
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	430
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	431
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	431
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	432
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	437
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	437
2.5 STATIONNEMENT.	438
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	442
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	442
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	443
ZONE UF ZONES PAVILLONNAIRES.	444
SOUS-ZONE – UFC ZONE PAVILLONNAIRE DE FAIBLE DENSITE.....	444
 SECTEUR UFC6 444	444
 CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	444
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	444
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	444
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	445
 CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	446
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	446
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	447
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	452
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	452
2.5 STATIONNEMENT.	453
 CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	456
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	457
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	457



Sous-zone - UDa

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 partie1 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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)

- **Saint-Laurent-du-Var** : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

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)

- La Trinité : la hauteur frontale des constructions est fixée à 9m.
- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Gilette : en outre, la hauteur frontale des constructions est fixée à 12m

2.1.3 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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)

- Beaulieu sur mer : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

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** et Beaulieu sur mer : les constructions doivent s'implanter en retrait 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.

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, Beaulieu-sur-Mer, Saint-Martin Vesubie : les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *La Gaude : 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.

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

Spécificités communales :

- *La Trinité : les volets pleins sont interdits. 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.

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°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.

25% 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)

- Beaulieu sur mer : 40% 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	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 - UDb

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 partie1 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.
- Villefranche sur mer :
 - o l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% ;
 - o sur le secteur de l'Escalinada, mentionné au plan de zonage (à tracer au zonage) l'emprise au sol des constructions est fixée à 60%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

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 :
 - o sur la moitié de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 15m.
 - o Sur le secteur mentionné au plan de zonage (ex zone UVd5b à tracer au zonage), en application du Code de l'Urbanisme, la hauteur peut être majorée de 50%.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Le long de la RM 1, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.
- 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 8m de la limite d'emprise du chemin du Plan.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m 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)

- La Tour sur Tinée : les constructions peuvent également 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 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 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 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.*

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.

Spécificités communales :

- *La Tour-sur-Tinée : Les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture.*

2.10 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 :

- *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.

50% 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)

- Saint-Laurent-du-Var: 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée 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	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	1 place pour 15 chambres

touristique	
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 - UDC

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 30%.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Jeannet : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.
- La Gaude : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

- Nice :
 - Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci dessus.
 - La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
 - La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
 - 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 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.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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)

- Beaulieu sur mer et Saint-Jeannet : les constructions peuvent également s'implanter à l'alignement des emprises publiques des voies.
- Nice :
 - le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés
 - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant 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 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.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- La Tour sur Tinée : les constructions peuvent également s’implanter sur les limites séparatives.
- Nice :
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l’entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d’extraction d’air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, peuvent s’implanter jusqu’en limite séparative.
 - Le retrait est ramené à 3m pour les serres agricoles.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés :
 - l’installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d’énergie renouvelable ou de récupération d’eau à condition qu’ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant 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 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.

Spécificités communales :

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

2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leurs constructions peuvent être assorties de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

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-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses 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°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 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% du terrain 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)

- Beaulieu sur mer : 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	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

moins de 100 places	
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	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	Couvert sécurisé

	plancher	plancher	
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 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 - UDd

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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 précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- La Gaude : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m.
- 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 s'implanter avec le même retrait ou alignement que le bâtiment voisin le plus proche.

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)

- Carros : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

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)

- Carros :
 - o les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives ;
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites de fond de parcelle.

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 1.5) 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 :

- *Gillette : 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.

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.

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 : Une surface de 10m² minimum de pleine terre doit être aménagée pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

et 1000m ²	
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	1,5 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

	logement	logement	
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 - UDe

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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)

- La Gaude (ex UB3 – à tracer au zonage) : l'emprise au sol maximale des constructions sur le secteur précisé au plan de zonage est fixée à 30%
- Levens : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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 précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Cap d'Ail :
 - o la hauteur maximale à l'égout est fixée à 12m.
 - o la hauteur frontale est limitée à 15 m.
- La Gaude :
 - o sur un tiers de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 12m.
 - o en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Levens : en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale des constructions de plus de 3m.
- 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.

- 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 s'implanter à une distance minimale de 3m 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 benoit31 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 s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 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)

- 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 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 :

- *La Gaude : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.*
- *Beaulieu sur Mer : 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.

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

Spécificités communales :

- *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.

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-Jean Cap Ferrat : 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'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°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.

40% 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 Gaude : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Saint Etienne de Tinée : Non réglementé.
- Vence : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont la moitié en 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	1 place pour 120 m ² de surface de plancher

de 100 places	
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 - Udf

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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)

- Saint-Martin-du-Var : les constructions et installations destinée aux déchetteries à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

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

Le long du linéaire figuré au plan de zonage :

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

Spécificité(s) communale(s)

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

- 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.

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)

- Saint-Martin-du-Var : non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

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)

- La Gaude :
 - o la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4m.
 - o en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Nice :
 - o Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci dessus.
 - 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.

- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.
- Levens : en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
 - 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 s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20m comptée à partir de l'axe de la voie de l'autoroute A8 la plus proche de la parcelle.
- 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 :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.
 - Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », 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 :
 - **Ex secteur UBd (à tracer au plan de zonage)** : Non réglementé.
 - Dans le cas d'un retrait de 5m, le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés
 - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans

- dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre- bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
- les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du dossier 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 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.
- Saint-Martin-du-Var : les constructions peuvent également s'implanter à l'alignement des emprises publiques des voies. Seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Limites de fond de parcelle: les constructions peuvent s'implanter en limite si la construction n'excède pas une profondeur de 1,20m.

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)

- Carros : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
- Nice :
 - les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives, ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - **Dans l'ex secteur Ubc – à tracer au plan de zonage** : les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.
 - **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, qui devront toutefois se tenir à 2m minimum des limites séparatives dans le secteur mentionné au plan de zonage (ex UBc et UBd du PLU) ,
- 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 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 :

- *La Trinité : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *La Gaude : 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.

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-Jean Cap Ferrat, Bonson, La Trinité : les balcons filants sont interdits.*
- *Saint-Martin du Var : outre les murs gouttereau des toitures, les saillies (balcons, terrasses et loggias) sont admises à partir du 1er étage (2ème niveau), et sur une profondeur maximale de 1,20 m, côté rue. Les balcons filants sont également interdits.*

2.4 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.

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 :

- Cagnes-sur-Mer : les toitures terrasses accessibles sont interdites au dernier niveau.
- Bonson, 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.

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 du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », 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, Carros et Saint-Laurent-du-Var : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Saint-Martin-du-Var et Nice : pour ces communes et les secteurs mentionnés au plan de zonage, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Vence : 50% 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	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

moins de 100 places	
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	1 place pour 15 chambres

touristique	
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	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	Couvert sécurisé

	plancher	plancher	
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 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 - UDg

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Laurent-du-Var : les rez-de-chaussée destinés à de l'habitation 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 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 25%.

Spécificité(s) communale(s)

- La Gaude et Villefranche sur mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

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 : la hauteur maximale des constructions peut être de 12m sur 30% de l'emprise de la construction.
- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
-
- Nice :
 - Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci dessus.
 - La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
 - La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
 - Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - Il en est de même pour :
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m comptée à partir de l'axe de la pénétrante du Paillon.
- 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)

- Nice :
 - Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés
 - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant 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 lavage au dessus du terrain naturel.
- **Toutefois, dans les marges de recul**, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.
- **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 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.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m 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 :
 - Le retrait est ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, **figurant 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°XTVBX 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 :

- La Gaude : 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.

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.*

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°XTVBX 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.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé 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	0,75 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

	logement	logement	
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 - UDh

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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.

Le long du linéaire figuré au plan de zonage :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-mer, Saint-Laurent-du-Var et Villefranche sur mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.
- 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.

2.1.2 Hauteur des constructions

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 précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Gattières : en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m et à 12,50m au faîtage.
- 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 en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
- 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.
 - o 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 : en outre, la hauteur frontale est limitée à 10,5 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m comptée à partir de l'axe de la pénétrante du Paillon.
- 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)

- Nice :
 - Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
 - **Ex secteur UBf du PLU (à tracer au plan de zonage) :** les parties de bâtiment destinées au commerce peuvent s'implanter jusqu'à la limite de la voie, la limite de l'emprise publique ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge au plan de zonage) lorsqu'elle existe.
 - Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés
 - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,

- les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
- les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant en pièce n°5 de la partie 1 du dossier 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 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.
- Saint-Laurent-du-Var: le long du Chemin de la Chapelle, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 9m de l'axe de la voie.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- Cagnes-sur-mer :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des limites séparatives
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Nice :
 - Le retrait est ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - **Dans les reculs induits**, peuvent être autorisés :
 - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant 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°XTVBX 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 :

- *Gillette : 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.

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.*

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 :

- Cagnes-sur-Mer : les toitures terrasses accessibles sont interdites au dernier niveau.

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°XTVBX 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.

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

50% au moins de la superficie du terrain doit être 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)

- Gilette : 65% au moins des espaces verts doivent être de pleine terre.
- Nice : 35% au moins des espaces verts doivent être de pleine terre.
- Saint-Laurent-du-Var: 25% au moins des espaces verts doivent être de pleine terre.
- 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.

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	1 place pour 15 chambres

touristique	
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	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	Couvert sécurisé

	plancher	plancher	
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 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 – UFa zone pavillonnaire dense

SECTEUR UFA1

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 sur la commune de Roquebillière;
- Les industries, sauf sur la commune de Roquebillière ;
- 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

Spécificité(s) communale(s)

- Roquebillière : les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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 précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Eze, Gattières: en outre, la hauteur frontale est limitée à 10,5m.

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 6m 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 s'implanter à une distance minimale de 4m 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)

- Roure : les constructions peuvent également s'implanter en 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.

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 :

- *Roquebillière : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *Gattières : 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.

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 :

- Gattières : Les toitures terrasses sont interdites.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édifices 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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

2.4.1 Coefficient éco-aménageable.

2.4.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir :

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

25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFa zone pavillonnaire dense

SECTEUR UFA2

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 30%.

Exception(s) :

- L'emprise au sol maximale des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 50%.

Spécificité(s) communale(s)

- Levens : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%, étant précisé que, par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Saint-Etienne de Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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 précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Levens :
 - o la hauteur des annexes est fixée 2,70m,
 - o en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
- Gattière, La Bollène Vésubie : en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m et à 12,50m au faîtage-
- Saint André de la Roche : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12m.
- Vence : 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 s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 35m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de la RM6202.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 9m comptée à partir de l'axe des RM14, 614 et 1114.
- 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 et Aspremont :
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des voies privées.
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m de la limite d'emprise des sentiers piétonniers et cycles.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 5m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

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 : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°XTVBX 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 :

- *Roquebillière* : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.
- *Gattières* : 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.

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 :

- *Gattières* : Les toitures terrasses sont interdites.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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)

- Levens : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Saint-Laurent-du-Var : 35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Vence : 50% 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	1 place par logement
---------------------------------------	----------------------

est inférieure à 50 m ²	
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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 devra correspondre aux caractéristiques de

d'exposition	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

- **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	0,1 0,3 m ² de local vélo par personne accueillie	Couvert sécurisé

	simultanément	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

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 – UFa zone pavillonnaire dense

SECTEUR UFA3

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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%.

Exception(s) :

- L'emprise au sol maximale des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 60%.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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 précisée au plan de zonage.
- La hauteur maximale à l'égout des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 12m.

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12 m et à 15 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Isola, Saint André de la Roche : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12m.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- 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.
- Colomars : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.
- Saint Etienne de Tinée : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la limite de l'emprise publique des voies soit avec le même retrait que les constructions voisines.

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)

- Le Broc et Aspremont : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives de H/2 avec un minimum de 5m 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 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 du Haut-Pays sont les suivantes : 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

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-André de la Roche : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*

Spécificités communales :

- *Saint-Etienne de Tinée : 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.

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 :

- *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*

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 :

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

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

50% 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)

- Carros : 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Èze : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont 20% en 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFa zone pavillonnaire dense

SECTEUR UFA4

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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%.

Exception(s) :

- 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 9 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)

- Castagniers : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12 m sans excéder trois niveaux et de même pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Falicon : en outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
-
- La Gaude :
 - o en outre, la hauteur frontale est limitée à 12m.

- en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

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 4m 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 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.

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 :

- *Roquebillière 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.

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

Spécificités communales :

- *Roquebillière 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 :

- *Falicon : les terrasses tropéziennes, les toitures terrasses et les baies de toit sont interdites.*
- *Castagniers: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

Spécificités communales :

- *Falicon : 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.

2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édifices 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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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)

- Castagniers : 65% 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	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	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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFa zone pavillonnaire dense

SECTEUR UFA5

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 10%.

Exception(s) :

- 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 9 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)

- Falicon : en outre, la hauteur frontale est limitée à :
 - o 11m à condition que la construction présente un recul d'au moins 3 m à partir du 2^{ème} ou 3^{ème} niveau ;
 - o 9m si la construction ne présente pas un recul d'au moins 3 m à partir du 2^{ème} ou 3^{ème} niveau ;
 - o 9,11 m pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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 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.

Spécificité(s) communale(s)

- Falicon : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°XTVBX 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.

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 :

- Falicon : les terrasses tropéziennes, les toitures terrasses et les baies de toit sont interdites.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

Spécificités communales :

- Falicon : 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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

80% au moins de la surface des espaces non bâtis du terrain doit être aménagé 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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

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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB1

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 55%.

Exception(s) :

- Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-André-de-la-Roche Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 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 : les murs de soutènement et les murs d'encuvement ne doivent pas excéder une hauteur de 1 m.
- Eze, Saint André de la Roche : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Saint Jeannet : en outre, la hauteur frontale est limitée à 10m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5m 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 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.

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°XTVBX 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.

Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : 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 Vesubie, 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 :

- *Saint-Etienne de Tinée : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.*
- *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.

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*

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-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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 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)

- Saint-André-de-la-Roche : 80% 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	1 place pour 120 m ² de surface de plancher

de 100 places	
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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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	1,5 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

	logement	logement	
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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB2

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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) :

- 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 7 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)

- Gattières : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m et à 10 m au faîtage.
- La Trinité : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m et à 10 m pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à une distance minimale de 6m 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 être implantées à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies.
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 9m de la limite d'emprise publique des routes départementales.
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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.

Spécificité(s) communale(s)

- La Trinité :
 - dans le cas d'extensions ou surélévation des constructions existantes, le retrait par rapport aux limites séparatives peut être de 2m minimum.
 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans le cas d'un adossement à une construction de même gabarit.
- Saint-André-de-la-Roche :
 - les constructions doivent s'implanter avec un retrait des limites séparatives au moins égal à H/2 avec un minimum de 5m.
 - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°XTVBX 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, 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.

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 :

- Gattières : Les toitures terrasses sont interdites.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

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)

- 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	1 place pour 120 m ² de surface de plancher

de 100 places	
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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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
- **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	2,5 m ² de local vélo par	1,5 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

m ²	logement	logement	
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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB3

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 changements de destination des commerces repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction concerne les commerces situés dans la rue Gaspard Clerissi et le long de la route de Castagniers, de la route de Nice et de la route de Colomars.

- 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificités communales

- Vence : commerce de détail

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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)

- La Tour sur Tinée :
 - o les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'ils soient inférieurs à 2 m,
 - o les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la desserte des constructions et installations autorisées dans la zone.

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.

Spécificités communales :

- Aspremont : dans les constructions identifiées au plan de zonage, le changement de destination des commerces est interdit.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Exception(s) :

- Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Bonson, Isola et Roquebillière : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

- Beaulieu-sur-mer : le long du boulevard Edouard VII, la hauteur en tout point des constructions (ouvrages de superstructures exclus) ne devra pas excéder le niveau de la voie mesuré perpendiculairement à celle-ci.
- Gattières : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m et à 10 m au faîtage.
- La Tour sur Tinée et Vence : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.
- Saint Etienne de Tinée : en outre, la hauteur au faîtage est fixée à 12m, et la hauteur frontale est limitée à 15m. Toutefois, pour les terrains ayant une pente supérieure à 15%, des hauteurs frontales supérieures pourront être admises pour des raisons de composition architecturale, sans dépasser 17m.
- Saint Jeannet :
 - o en outre, sur 30% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m ;
 - o de plus, la hauteur frontale est limitée à 16m.
- Eze, la Bollène Vésubie : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- Isola, Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Rimplas : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9,50m à l'égout et à 11m au faîtage.
- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale des constructions de plus de 3m.
- Vence :
 - o La hauteur frontale est limitée à 9m.
 - 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 peuvent s'implanter soit avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus soit à une distance minimale de 3m 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 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)

- 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 n°XTVBX 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.

Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : 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 abris de jardins doivent être intégrés au volume principal de la construction ou au garage si celui-ci est dissocié du volume principal. Si le garage est attenant au volume principal, les abris de jardins doivent être intégrés à ce volume, ou implantés en limites séparatives. Les prescriptions architecturales relatives au traitement de ces abris figurent dans l'annexe 1.4 citée plus haut.
- Saint-Martin Vésubie, Roquebillière, La Roquette sur Var : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.
- Saint-Etienne de Tinée, Rimplas, La Gaude : 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.

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.*

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 :

- *Gattières : Les toitures terrasses sont interdites.*
- *Saint-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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 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)

- Aspremont : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers ;
- Bonson, Le Broc et Vence : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Saint Blaise et La Tour sur Tinée : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Saint-Jeannet : un maximum de 50% de la superficie du terrain peut être imperméabilisé.

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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher

Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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.

Sous-zone – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB4

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 changements de destination des commerces repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction concerne les commerces situés dans la rue Gaspard Clerissi et le long de la route de Castagniers, de la route de Nice et de la route de Colomars.
- 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 parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificités communales

- Vence : commerce de détail

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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.

Spécificités communales :

- Aspremont : dans les constructions identifiées au plan de zonage, le changement de destination des commerces est interdit.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

Exception(s) :

- Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Étienne-de-Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

- 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.
- Cap d'Ail : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- Cagnes-sur-Mer: en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m et R+2.
- Gilette : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m sur les terrains dont la pente est supérieure à 25%.
- Saint Etienne de Tinée : en outre, la hauteur au faîtage est fixée à 10m, et la hauteur frontale est limitée à 12m.
- La Gaude :
 - o la hauteur maximale des constructions à l'égout peut être relevée à 9 m selon la déclivité du terrain (cf. Lexique ?).
 - o en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Saint-Jeannet :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m ;
 - o De plus, sur 50% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m et la hauteur frontale à 12m.
 - o Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout peut atteindre 12m et la hauteur frontale 15m.
- Eze, la Bollène Vésubie, Saint Laurent du Var : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8m de la limite d'emprise publique des routes départementales.
- 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)

- Beaulieu-sur-mer : non règlementé.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 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)

- Cagnes-sur-mer : les constructions destinées aux garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Saint Jeannet : les constructions peuvent également 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°XTVBX 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.

Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : 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, Saint-Blaise: Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *Saint-Etienne de Tinée, La Gaude : 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.

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.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

60% 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)

- Beaulieu sur mer et Cap d'Ail : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Cagnes sur mer et **Saint-Laurent-du-Var** du Var : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont 50% en pleine terre.
- La Gaude, Saint Blaise et Saint Etienne de Tinée : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont 25% en 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 règlementaires 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 – Ufb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB5

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 €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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 logement d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Note : 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%.

Exception(s) :

- 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 7 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)

- Car os : une hauteur de 10m à l'égout est admise pour les constructions à usage d'équipement collectif. Elle est portée à 12m de hauteur frontale.
- La Ga de : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
-

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8m de la limite d'emprise publique des routes départementales.
- 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 d'axe et 3 m des berges des cour' d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

Spécificité(s) communale(s)

- Car os : 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 d'axe et 5 m des berges des cour' d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Saint-Blaise : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m 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)

- Èze et Saint Bla se : les constructions doivent s'implanter 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 n°XTVBX 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 Gaude et Saint-Blaise : 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.

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*

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.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édifices 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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

65% 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 t pe : 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 t pe : continuité boisée, alignemen' 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 Ga de : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- N ce : 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	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

et 1000m ²	
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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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, plantation...) 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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB6

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 interdits :

- 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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports autorisés ;
- Les arrières ;
- 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 2 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 tout la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du C de Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 logement 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) ' 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 locatif 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%.

Exception(s) :

- 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 7 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)

- La Roquette-sur-Var: la hauteur frontale des constructions est fixée à 9 .
- Vence :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.
 - o Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout ne pourra excéder 12m.
- Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- Sain -Jeannet :
 - o en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
 - o sur 50% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m et la hauteur frontale à 12m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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 de 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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- Sain-Jeannet : les constructions peuvent également s'implanter sur les limites séparatives.
- V Idelblore : 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 du Haut-Pays sont les suivantes : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selva, 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 abris de jardins doivent être intégrés au volume principal de la construction ou au garage si celui-ci est dissocié du volume principal. Si le garage est adossé au volume principal, les abris de jardins doivent être intégrés à ce volume, ou implantés en limites séparatives. Les prescriptions architecturales relatives au traitement de ces abris figurent dans l'annexe 1.4 citée plus haut.*

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 :

- 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.

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-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 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.*

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

- Vence : 70% 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 35m 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 50m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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	0,75 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

	logement	logement	
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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB7

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 s € 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 PL 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 l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) communale(s)

- Sain -Martin-du-Var : les activités économiques de toute nature.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 ne pas excéder une surface de plancher de 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111- du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PL 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 sa 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) commune(s)

- Colomars :
 - o Les commerces de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 250 m².
 - o Les serres à condition qu'elles s'intègrent au paysage.

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 co'struction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs de 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 hau'eur) 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 l catifs soci ux :

- La Gaude : Dans le secteur défini au titre de l'article L151-28 2° du Code de l'Urbanisme mentionné au plan de zonage :
 - o toute opération comprenant un minimum de 40% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible limitée à 40% du coefficient d emprise au sol ;
 - o toute opération comprenant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible par une hauteur maximale à l'égout fixée à 7m sur la totalité de l'emprise des constructions.

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 de constructions :

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

Exception(s) :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Le Broc (**secteur Saint Antoine – à tracer au zonage**) : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions du secteur est fixée à 2 000 m².
- Levens : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat :
 - l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%,
 - l'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique est fixée à 40%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 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 : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Colomars : en outre, la hauteur frontale est limitée à 10 m et à 12 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Gillette : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m sur les terrains dont la pente est supérieure à 25%.
- La Gaude :
 - La hauteur à l'égout est fixée à 4m.
 - en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
 - de plus, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
 -
- 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.
 - en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Baulieu-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.
- La Bollène Vesubie, Saint André de la Roche, Saint-Jeannet : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Vence :
 - En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.
 - Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout ne pourra excéder 12m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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)

- Levens : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Saint-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.
Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 m de l'axe et 3 m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- La Gaude (**ex zone UEb1 – à tracer au zonage**) : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des limites séparatives. Des retraits différents peuvent être admis, à condition d'une bonne intégration dans le paysage urbain, dans le cas de surélévation d'un bâtiment principal construits avec des retraits différents.
- 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.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°XTVBX 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.

Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selva, 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 :

- La Gaude, Gilette : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.*
- Saint-André de la Roche, Saint-Martin du Var, Tourrette-Levens, Beaulieu-sur Mer : 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.

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 :

- *Colomars: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Saint-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édifices 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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont 35% 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)

- Cagnes sur mer, Colomars et Levens : la totalité des espaces verts paysagers doivent être de pleine terre.
- La Gaude : 60% des espaces verts paysagers doivent être de pleine terre.
- Levens : 50% des espaces verts paysagers doivent être de pleine terre étant précisé que, par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : 70% des espaces verts paysagers doivent être de pleine terre.
- Vence : 65% 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB8

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificités communales

- Vence : le commerce de détail

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 :

La Gaude : Dans le secteur défini au titre de l'article L151-28 2° du Code de l'Urbanisme mentionné au plan de zonage, toute opération comprenant un minimum de 40% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible limitée à 40% du coefficient d'emprise au sol.

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%.

Exception(s) :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Carros et La Gaude: l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

- Gattières : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m et à 10 m au faîtage.
- La Gaude :
 - o la hauteur absolue maximale autorisée est fixée à 4 m avec la possibilité d'atteindre les 7m sur la moitié de l'emprise totale de la construction.
 - o en outre, la hauteur frontale est fixée à 9m.
- Vence :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.
 - o Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout ne pourra excéder 12m.
-
- Carros : en outre, la hauteur frontale est fixée à 10m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

Non réglementé.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°XTVBX 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 :

- *Roquebillière, Saint-Martin Vésubie : Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales.*
- *La Gaude : 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.

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*

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 :

- Gattières : Les toitures terrasses sont interdites.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont 35% 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)

- Carros : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers
- Èze : 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- **La Gaude ex UFc (A tracer au zonage)** : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB9

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

Spécificités communales

- Vence : le commerce de détail

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

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

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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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%.

Exception(s) :

- 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 7 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8m.

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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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.
- Dans le cas d'une marge de recul paysagère, les constructions doivent respecter une marge de recul de 30 mètres par rapport au bord ouest de la voie à l'exclusion des constructions liées aux locaux à ordures ménagères et tri sélectifs qui peuvent être implantées à l'alignement de la voie.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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.

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 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.

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.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont 35% 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFc zone pavillonnaire de faible densité

SECTEUR UFC1

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) communale(s)

Vence : le commerce de détail

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 :
 - o Les commerces de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 250 m².
 - o Les serres à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage,
 - o Les annexes à condition d'être nécessaires aux habitations existantes sur la zone ;
 - o Les constructions destinées à l'habitation liées au gardiennage des destinations autorisées dans la zone,

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 :

- La Gaude : Dans le secteur défini au titre de l'article L151-28 2° du Code de l'Urbanisme mentionné au plan de zonage :
 - o toute opération comprenant un minimum de 40% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible limitée à 40% du coefficient d'emprise au sol ;
 - o toute opération comprenant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible par une hauteur maximale à l'égout fixée à 7m sur la totalité de l'emprise des constructions.

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 10%.

Exception(s) :

- Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Colomars, La Gaude (**ex zone UF – à tracer au zonage**) et Saint-Laurent-du-Var (**ex zone UC – à tracer au zonage**): l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%.
- 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.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 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, Gilette : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Colomars : en outre, la hauteur frontale est limitée à 10 m et à 12 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- ~~Gilette : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.~~
 - o La Gaude : La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 4m.
 - o en outre, la hauteur frontale est limitée à 12m.
 - o en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- 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 en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Vence :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.
 - o Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout ne pourra excéder 12m.
-
- Carros : en outre, la hauteur frontale est limitée à 10m.
- Eze : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale des constructions de plus de 3m.
- Saint Jeannet :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
 - o Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout est portée à 12m et la hauteur frontale à 15m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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.
- 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.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- La Gaude (**ex zone UEb1 – à tracer au zonage**) : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des limites séparatives. Des retraits différents peuvent être admis, à condition d'une bonne intégration dans le paysage urbain, dans le cas de surélévation d'un bâtiment principal construits avec des retraits différents.
- 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.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°XTVBX 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 :

- *Gillette, La Gaude : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.*
- *Saint-Blaise, Tourrette-Levens : 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.

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*

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 :

- *Colomars: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Saint-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.*
- *Gattières : les toitures terrasses sont interdites.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

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.*

2.3 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.

60% 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)

- Aspremont, Gattières et Levens (ex UCa & UCb – à tracer au zonage) : 85% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Beaulieu-sur-Mer : 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Cagnes-sur-Mer, Carros, Gilette, Levens, Saint-Jean-Cap-Ferrat et Vence : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Carros : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Colomars : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- La Gaude (ex zone UEb2, UF et UFc – à tracer au zonage) : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Levens (ex UCap – à tracer au zonage) : 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers étant précisé que, 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 et Saint-Blaise : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont 35% en pleine terre.
- Villefranche-sur-Mer et La Gaude (ex UEb1- à tracer au zonage) : 60% 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de	Couvert sécurisé

	plancher	plancher	
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 règlementaires 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 – UFc zone pavillonnaire de faible densité

SECTEUR UFC2

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 10%.

Exception(s) :

- 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 7 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)

- La Trinité : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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 n°XTVBX 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.*

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.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

25% 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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFc zone pavillonnaire de faible densité

SECTEUR UFC3

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 10%.

Exception(s) :

- 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 7 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)

- Cap d'Ail, Valdebllore : en outre, la hauteur frontale est fixée à 9m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 10m de la limite d’emprise publique de la RD2565.
- 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 s’implanter à une distance minimale de 5m 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)

- 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 n°XTVBX 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 nuances se trouvent également dans ce cahier.

Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : 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 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 :

- *Valdeblore : Les abris de jardins doivent être intégrés au volume principal de la construction ou au garage si celui-ci est dissocié du volume principal. Si le garage est attenant au volume principal, les abris de jardins doivent être intégrés à ce volume, ou implantés en limites séparatives. Les prescriptions architecturales relatives au traitement de ces abris figurent dans l'annexe 1.4 citée plus haut.*
- *Saint-Etienne de Tinée : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.*
- *La Roquette-sur-Var : 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.

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*
- *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.

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 Roquette-sur-Var: les terrasses tropéziennes sont interdites.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 Clôtures :

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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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 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)

- Cap d'Ail : les parties de la parcelle non utilisées en emprise au sol doivent être aménagées 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	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 35m 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 50m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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 – UFc zone pavillonnaire de faible densité

SECTEUR UFC4

Reste à insérer certaines spécificités communales (Nice)

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 8%.

Exception(s) :

- 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 7 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)

- Castagniers, Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.

- Nice : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.
- Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 5,50m, et la hauteur frontale à 7m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique de la RD2565.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- 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.

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

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-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.*
- *Castagniers: les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

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.

2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édifices 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.

2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'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.

2.9 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 :

- *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.*

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé 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)

- Castagniers : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.
- Nice : 75% 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	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 35m 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 50m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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	0,75 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

	logement	logement	
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 – UFc zone pavillonnaire de faible densité

SECTEUR UFC5

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 **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 2 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 500 m²;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

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 6%.

Exception(s) :

- 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 7 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 s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique de la RD2565.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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)

- 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 :

- *La Roquette-sur-Var : 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.

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

Spécificités communales :

- *La Roquette-sur-Var, Saint-André de la Roche : 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 Roquette-sur-Var: les terrasses tropéziennes sont interdites.*

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Matériaux et 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.

Des éléments accessoires peuvent être traités avec des matériaux de type verre, inox, bronze.

2.7 Superstructures et installations diverses

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.

2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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.

70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers dont 35% 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 Gaude : Non réglementé.
- Saint-Laurent-du-Var (ex UCc – à tracer au zonage) : pour les secteurs mentionnés au plan de zonage, 80% 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 35m 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 50m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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	0,75 m ² de local vélo par	Couvert sécurisé

	logement	logement	
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 – UFc zone pavillonnaire de faible densité

SECTEUR UFC6

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'artisanat, au commerce de gros et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs d'attraction;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- 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 constructions non interdites en article 1.1, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sont autorisées que dans le cadre de l'aménagement des constructions existantes dans leur emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- les constructions en sous-sol, à condition qu'elles soient situées dans l'emprise du bâtiment actuel ;
- Les bâtiments annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - o Que les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - o Qu'elles ne soient pas génératrices de surface de plancher hormis les constructions à destination d'habitat ;
 - o Que l'emprise au sol en surface cumulée d'un ou plusieurs bâtiments créés n'excède pas 40 m² à compter de l'approbation du PLU ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient annexes aux habitations ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du chapitre II du présent règlement et d'être nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone.
- 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.

Exception(s) :

- Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres, les murs-bahuts s'ils existent, ne peuvent excéder 0,80 mètre.

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 10m de l'axe des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12m l'axe du Boulevard Général de Gaulle.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 5m 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 annexes pourront s'implanter en limite dans les conditions suivantes :
 - une annexe déjà implantée en limite séparative existe sur une parcelle voisine, au droit de la construction projetée ;
 - la hauteur totale n'excède pas 2,50 m.
- Les constructions non contiguës à usage de stationnement, ainsi que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, ouvrages de soutènement non compris.
- Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol, ainsi que les façades sur voies des garages enterrés, pourront être implantées jusqu'en limite séparative. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

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

Spécificités communales :

- *Saint-Martin Vésubie : Les constructions en bois sont autorisées. Toutefois, les constructions de type chalets ne sont autorisés que dans les quartiers Saint Nicolas, Saint Antoine, Couana et Sclos. Ces derniers doivent respecter les caractéristiques architecturales des chalets traditionnels (volume, matériaux de couverture, toiture, etc.). Le soubassement doit obligatoirement être maçonné avec un parement en pierres du pays.*

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. Les terrasses tropéziennes sont interdites.

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.

2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).

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 baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.6 Matériaux et 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.

Des éléments accessoires peuvent être traités avec des matériaux de type verre, inox, bronze.

2.7 Superstructures et installations diverses

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édifices 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.

2.8 Murs de soutènement :

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

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

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

2.9 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

2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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 espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

70 % de la superficie du terrain doit être aménagée 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	1 place pour 80 m ² de surface de plancher

moins de 100 places	
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 35m 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 50m ² de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1.5 places 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 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

- **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

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.