

## Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

# 4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :

**3** : Zones UE, UL et UM



---

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



**ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.**  
14

**SOUS-ZONE – UEA..... 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. .... 20

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE..... 24

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. .... 24

2.5 STATIONNEMENT. ....25

**CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. .... 29**

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. .... 29

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. .... 29

**ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.**  
31

**SOUS-ZONE – UEB..... 31**

**CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 31**

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS..... 31

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....31

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....32

**CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. .... 33**

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....33

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....34

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....38

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. .... 38

2.5 STATIONNEMENT. ....39

**CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. .... 43**

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. .... 43

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. .... 43

**ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.**  
45

**SOUS-ZONE – UEC ..... 45**

**CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 45**

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS..... 45

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. .... 45

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....46

**CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. .... 47**

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	47
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	48
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	51
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	52
2.5 STATIONNEMENT. ....	52
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>56</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	56
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	56
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>58</b>
<b>SOUS-ZONE – UED.....</b>	<b>58</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>58</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	58
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	58
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	59
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>60</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	60
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	63
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	67
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	67
2.5 STATIONNEMENT. ....	68
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>72</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	72
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	72
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>74</b>
<b>SOUS-ZONE – UEE.....</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>74</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	74
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	74
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	75
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>76</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	76
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	77
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	81
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	81
2.5 STATIONNEMENT. ....	82
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>86</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	86
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	86

**ZONE UE ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.**

**88**

**SOUS-ZONE – UEF ..... 88**

**CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 88**

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	88
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	88
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	89

**CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. .... 90**

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	90
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	91
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	94
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	95
2.5 STATIONNEMENT.....	95

**CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. .... 99**

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	99
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	100

**ZONE UE ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.**

**101**

**SOUS-ZONE – UEG.....101**

**CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....101**

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	101
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	101
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	102

**CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....103**

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	103
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	104
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	108
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	108
2.5 STATIONNEMENT.....	109

**CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....113**

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	113
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	113

**ZONE UE ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.**

**115**

**SOUS-ZONE – UEH.....115**

**CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....115**

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	115
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	115
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	116

**CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....117**

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	117
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	118



2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	122
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	122
2.5 STATIONNEMENT.....	123
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>127</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	127
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	127
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>129</b>
<b>SOUS-ZONE – UEI .....</b>	<b>129</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>129</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	129
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	129
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	130
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>131</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	131
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	132
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	135
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	136
2.5 STATIONNEMENT.....	136
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>140</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	140
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	140
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>142</b>
<b>SOUS-ZONE – UEJ .....</b>	<b>142</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>142</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	142
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	142
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	143
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>144</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	144
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	145
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	148
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	149
2.5 STATIONNEMENT.....	149
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>153</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	153
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	153
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>155</b>
<b>SOUS-ZONE – UEK.....</b>	<b>155</b>

<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>155</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	155
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	155
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	156
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>157</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	158
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	160
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	163
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	164
2.5 STATIONNEMENT. ....	164
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>168</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	168
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	168
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>170</b>
<b>SOUS-ZONE – UEL .....</b>	<b>170</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>170</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	170
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	170
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	171
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>172</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	172
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	175
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	178
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	178
2.5 STATIONNEMENT. ....	179
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>183</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	183
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	183
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>185</b>
<b>SOUS-ZONE – UEM .....</b>	<b>185</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>185</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	185
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	185
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	186
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>187</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	187
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	190
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	193
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	193

2.5 STATIONNEMENT.....	194
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>198</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	198
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	198
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>200</b>
<b>SOUS-ZONE – UEN.....</b>	<b>200</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>200</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	200
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	200
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	201
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>202</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	202
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	203
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	206
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	207
2.5 STATIONNEMENT.....	207
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>211</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	211
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	212
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>213</b>
<b>SOUS-ZONE – UEO.....</b>	<b>213</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>213</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	213
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	213
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	214
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>215</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	215
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	216
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	219
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	220
2.5 STATIONNEMENT.....	220
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>224</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	224
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	224
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>226</b>
<b>SOUS-ZONE – UEP.....</b>	<b>226</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>226</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	226



1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	226
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	227
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>228</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	228
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	229
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	232
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	233
2.5 STATIONNEMENT. ....	233
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>237</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	237
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	237
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>239</b>
<b>SOUS-ZONE – UEQ.....</b>	<b>239</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>239</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	239
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	239
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	240
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>241</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	241
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	242
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	245
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	246
2.5 STATIONNEMENT. ....	246
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>250</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	250
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	251
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>253</b>
<b>SOUS-ZONE – UER.....</b>	<b>253</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>253</b>
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. ....	253
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	254
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>255</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	255
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	256
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	259
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	259
2.5 STATIONNEMENT. ....	260
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>264</b>



3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	264
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	264
<b>ZONE UE ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS.</b>	<b>266</b>
<b>SOUS-ZONE – UEV .....</b>	<b>266</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>266</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	266
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	266
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	267
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>268</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	268
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	269
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	272
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	273
2.5 STATIONNEMENT. ....	273
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>277</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	277
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	277
<b>ZONE UL EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS.</b>	<b>279</b>
<b>SOUS-ZONE - ULA.....</b>	<b>279</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>279</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	279
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	279
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	280
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>281</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	281
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	282
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	282
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	283
2.5 STATIONNEMENT. ....	283
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>287</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	287
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	288
<b>ZONE UL ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS.</b>	<b>289</b>
<b>SOUS-ZONE - ULB.....</b>	<b>289</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>289</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	289
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	289
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	290
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>291</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	291

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	292
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	292
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	293
2.5 STATIONNEMENT. ....	293
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>297</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	297
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	298
<b>ZONE UL ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS. ....</b>	<b>299</b>
<b>SOUS-ZONE - ULC. ....</b>	<b>299</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. ....</b>	<b>299</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	299
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	299
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	300
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>301</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	301
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	302
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	302
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	303
2.5 STATIONNEMENT. ....	303
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>307</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	307
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	307
<b>ZONE UL ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS. ....</b>	<b>309</b>
<b>SOUS-ZONE - ULD. ....</b>	<b>309</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. ....</b>	<b>309</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	309
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	309
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	310
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>311</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	311
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	312
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	312
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	313
2.5 STATIONNEMENT. ....	313
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>317</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	317
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	318
<b>ZONE UL ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS. ....</b>	<b>318</b>
<b>SOUS-ZONE - ULE. ....</b>	<b>318</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. ....</b>	<b>318</b>

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. ....	320
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>321</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	321
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	322
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	322
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	323
2.5 STATIONNEMENT. ....	323
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>327</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	327
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	327
<b>ZONE UM ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES ET BALNEAIRES. ....</b>	<b>329</b>
<b>SOUS-ZONE - UMA ..... 329</b>	<b>329</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. ....</b>	<b>329</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	329
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	329
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	330
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>331</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	331
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	332
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	336
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	336
2.5 STATIONNEMENT ..... 337	337
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>341</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	341
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	341
<b>ZONE UM ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES ET BALNEAIRES. ....</b>	<b>343</b>
<b>SOUS-ZONE - UMB ..... 343</b>	<b>343</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS. ....</b>	<b>343</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	343
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	343
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	344
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>345</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	345
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	346
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. ....	350
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	351
2.5 STATIONNEMENT. ....	351
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>355</b>

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	355
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	355
<b>ZONE UM ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES ET BALNEAIRES.</b>	<b>357</b>
<b>SOUS-ZONE - UMC.....</b>	<b>357</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>357</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	357
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	357
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	358
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>359</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	359
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	360
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	363
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	364
2.5 STATIONNEMENT. ....	364
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>368</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	368
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	369
<b>ZONE UM ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES ET BALNEAIRES.</b>	<b>370</b>
<b>SOUS-ZONE - UMD .....</b>	<b>370</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>370</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	370
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	370
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	371
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>372</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	372
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	373
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	375
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	375
2.5 STATIONNEMENT. ....	376
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>380</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	380
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	380
<b>ZONE UM ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES ET BALNEAIRES.</b>	<b>382</b>
<b>SOUS-ZONE - UME.....</b>	<b>382</b>
<b>CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>382</b>
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS. ....	382
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	382
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. ....	383
<b>CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. ....</b>	<b>384</b>
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ....	384
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE. ....	385

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	388
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. ....	388
2.5 STATIONNEMENT. ....	388
<b>CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX. ....</b>	<b>393</b>
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES. ....	393
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ....	393

---

---

## ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Sous-zone – UEa

#### 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 :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public,

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles.
- 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 ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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 Gaude : les constructions destinées à l'habitation de type foyers des jeunes travailleurs, résidences universitaires et logements étudiants.

### **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 PLUmprescriptions 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)

- La Gaude : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.
- Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

**2.1.2** Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Gaude :
  - o la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 17 m.
  - o en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Roquebillière : la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics pourra être dépassée quand les caractéristiques techniques l'imposent.
- Nice :
  - o 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 assimilées, les stades (tribunes et leur couverture),
    - lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile,

- 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 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 constructions doivent s'implanter à une distance de 22m de l'axe des pénétrantes.
- 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 :
  - 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.
- Saint-André-de-la-Roche : Les constructions doivent s'implanter à une distance de 8m 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)

- Nice :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau 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.*

*Les communes sont réparties comme suit :*

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

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

## **2.3 Façades**

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

*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.*

### Spécificités communales :

- *Nice : Les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural ;*
- *Saint-Laurent du Var : la fermeture des balcons, la création de loggias ou de vérandas sont interdites sauf dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.*

## **2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.*

## **2.5 Menuiseries**

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

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

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

## **2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

## **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 murs seront en pierre ou enduits, 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 :

- Nice : les murs-bahuts sont limités à 0.80 m.
- 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.

### **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.

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.

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.

15% 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)

- Beaulieu sur mer et La Gaude : Non réglementé.
- Le Broc : 15% 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEb**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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%.

##### 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 13,5 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 des constructions à l'égout est fixée à 15 m.
  - o En outre, la hauteur frontale est fixée à 18 m.

#### 2.1.3 Implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter :

- A 9 m de la limite d'emprise des voies privées communale ;
- A 8 m de la limite d'emprise des voies privées ;
- A 4m de la limite d'emprise des chemins piétonniers et cycles.

##### 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)

- Cap d'Ail : Non réglementé.

### **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 4m.

#### Exception(s) :

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

#### 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 Volumétrie**

#### Spécificités communales :

- Cap d'Ail : dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche,

*une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.*

### **2.3 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.4 Façades**

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

*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.*

#### Spécificités communales :

- *Nice : Les modénatures des bâtiments existants, y compris tous les éléments d'ornementation, seront reconstitués en l'état, aucune atténuation ni suppression n'est admise, sauf en cas de mise en cohérence à caractère historique ou architectural ;*
- *Saint-Laurent du Var : la fermeture des balcons, la création de loggias ou de vérandas sont interdites sauf dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.*

### **2.5 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

#### Spécificités communales :

- *Castagniers : les toits terrasses sont interdits, seules les terrasses tropéziennes, les terrasses en toiture et les terrasses couvertes "souleiadou" pourront être admises. Elles devront être situées*

à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, moins visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

## **2.6 Menuiseries**

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

### Spécificités communales :

- Castagniers : les volets roulants sont interdits sauf pour les équipements publics.

## **2.7 Colorimétrie**

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

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

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

## **2.8 Superstructures et installations diverses**

Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

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

## **2.9 Murs de soutènement :**

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

Les murs seront en pierre ou enduits, 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.

#### Spécificités communales :

- Eze : les murs de soutènement ne devront pas dépasser 1.50 m.

#### **2.10 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 :

- Castagniers : les murs-bahuts sont limités à 0.50 m.

### **2.11 Piscines**

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

### **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)

- Cap d'Ail : 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup>	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>services</b>	de surface de plancher	de surface de plancher	
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEc**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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

**SPECIFICITE(S) COMMUNALE(S)**

- Non réglementé.

**1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

**1.3.1** Emplacements réservés pour logements

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

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

Non réglementé.

**1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 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 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)

- 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 22m de l'axe des pénétrantes.
- 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)

- Cap d'Ail : 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.

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 et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.3 Façades**

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

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

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

## **2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

## **2.5 Menuiseries**

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

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

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

## **2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

*de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

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

## **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 murs seront en pierre ou enduits, 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 », 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.*

## **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.

15% 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

et touristique de moins de 100 places	
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEd**

#### **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 :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liées à une opération autorisée.

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

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

#### **1.3.1** Emplacements réservés pour logements

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

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

Non réglementé.

#### **1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

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

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 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 définie 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 jardin et planté d'arbres.
  - La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncière n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
  - Des dépassements de hauteur sont autorisés dans les cas suivants :
    - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.

- Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, etc...) sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.
  - 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.
  - Des travaux conservatoires, travaux d'économie d'énergie ou d'équipements techniques de sécurité 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.
- Tourrette-Levens :
- la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10m .
  - la hauteur maximale est fixée à 14m pour la tour de manœuvre.

### 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)

- Nice :
  - les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
  - Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
  - Peuvent être autorisés dans les reculs induits :
    - les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
    - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50m,
    - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,

- les garages couverts et plantés, les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies,
- les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement en contre-bas des voies, sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 m 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 1,5 m en secteur UEd1, et inférieurs à 2 m dans le reste de la zone. 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 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les infrastructures techniques liées à la voirie,
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements publics,
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter 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,
- les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés.

### 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.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Nice :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les éléments architecturaux, les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
    - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,

- 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 travaux sur bâtiments existants sans augmentation de leur volume,
- les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
- les équipements publics d'infrastructure,
- 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 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 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 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 escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés.

## **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 et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

## **2.3 Façades**

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

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

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

## **2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

## **2.5 Menuiseries**

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

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

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

## **2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

## **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 murs seront en pierre ou enduits, 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 voie.*

*Spécificités communales :*

*- Nice : les murs-bahuts sont limités à une hauteur de 0.80 m.*

- *Tourrette-Levens : si la clôture est constituée d'un grillage, il ne devra pas être doublé d'arbustes. L'espace entre le sol et le bas de cette clôture devra être de 25 cm. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures préférentiellement situées au sol, de forme carrée et d'environ 8cm de large.*

## **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.*

## **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 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.

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 : 15% 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

et touristique de moins de 100 places	
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

– Assainissement :

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEe**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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 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.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Spécificité(s) communale(s)

- Castagniers : en outre, la hauteur frontale est limitée à 15 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.

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.*

*Les communes sont réparties comme suit :*

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

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d’une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l’innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

### **2.2.2 Volumétrie**

*Spécificités communales :*

- *Castagniers : l'aspect extérieur des bâtiments doit être préservé. Aucune modification significative n'est autorisée. Les extensions ou réhabilitations doivent maintenir le caractère traditionnel des bâtiments.*

### **2.2.3 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.4 Façades**

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

*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.*

*Spécificités communales :*

- *Saint-Martin Vésubie : les balcons filants sont interdits.*

### **2.2.5 Toitures**

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

Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.

### **2.2.6 Menuiseries**

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

#### Spécificités communales :

- Saint-Martin Vésubie : les volets roulants sont interdits.

### **2.2.7 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.8 Superstructures et installations diverses**

Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

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

### **2.2.9 Murs de soutènement :**

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

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.10 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 voie.*

#### Spécificités communales :

- Valdeblore : le mur-bahut est limité à 0.30 m et la clôture à une hauteur totale d'1.50m (grillage et mur-bahut).

#### **2.2.11 Piscines**

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

### **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-Martin-Vésubie : 30% 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEf**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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 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 Martin Vésubie : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder le niveau de Route Métropolitaine.

**2.1.3** Implantation des constructions

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

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

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- 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 peuvent s'implanter en limites séparatives.

Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- 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.*

*Les communes sont réparties comme suit :*

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

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d’une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l’innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l’espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l’environnement proche.*

*L’implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l’implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

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

### **2.2.4 Toitures**

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

*Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

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

### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

### **2.2.10 Piscines**

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

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

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

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

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

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

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

30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc).

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

### Spécificité(s) communale(s)

- 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	<b>Couvert sécurisé</b>

	logement	logement	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

## ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Sous-zone – UEg

#### 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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - o Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques, et notamment les constructions et installations, quelle que soit leur destination, liées au service ferroviaire ou à son fonctionnement et/ou utilisées par les voyageurs dudit service public,
  - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - o Équipements sportifs,
  - o Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liées à une opération autorisée.

**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)

- La Trinité : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

**2.1.2** Hauteur des constructions

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

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 : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Vence :
  - o En outre, la hauteur frontale pourra atteindre 11,5m pour les parties de construction situées en retrait de 3m par rapport au nu de la façade;
  - o Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout est fixée à 12m. la hauteur frontale n'est pas règlementée.

**2.1.3** Implantation des constructions

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

Non réglementé.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

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

Non réglementé.

### Exception(s) :

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

### 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.*

*Les communes sont réparties comme suit :*

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

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

*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.*

#### Spécificités communales :

- *La Trinité : les balcons filants sont interdits. Les façades en bois doivent être enduites et ne sont autorisées que pour les bâtiments présentant de bonne performance énergétique.*

### **2.2.4 Toitures**

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

*Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

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

#### Spécificités communales :

- *La Trinité : les volets roulants sont interdits sauf pour les équipements publics.*

### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

#### Spécificités communales :

- *La Gaude et La Trinité : seules les cheminées sont autorisées en superstructure.*

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

### **2.2.10 Piscines**

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

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

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

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

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

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

30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Gaude : Non réglementé.
- Saint-Martin-du-Var (ex UB & UC – gares CFP – à tracer au zonage) et Beaulieu-sur-Mer (ex UG à tracer au zonage): 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne	<b>Couvert sécurisé</b>

	accueillie simultanément	accueillie simultanément	
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEh**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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 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)

- 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 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)

- Saint-André-de-la-Roche (**ex Uda – à tracer au zonage**) : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques des voies.
- Saint-André-de-la-Roche (**ex UD – à tracer au zonage**) : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8m de la limite d'emprise publique des voies.

- Carros : les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 5m de la limite d’emprise publique des voies, à l’exception des équipements d’intérêt collectif et services publics.

### 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.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Carros : les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives, à l’exception des équipements d’intérêt collectif et services publics.

## 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d’aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.*

*Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d’informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.*

Les communes sont réparties comme suit :

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

### 2.2.1 Dispositions générales

*L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle*

*respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

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

### **2.2.4 Toitures**

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

*Lorsque les toitures sont en pente, elles doivent être recouvertes de tuiles. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

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

### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

### Spécificités communales :

- Valdeblore : le mur-bahut est limité à 0.30 m et la clôture à une hauteur totale d'1.50m (grillage et mur-bahut).

#### **2.2.10 Piscines**

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

### **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)

- Carros : 5% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEi**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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

**SPECIFICITE(S) COMMUNALE(S)**

- Non réglementé.

**1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

**1.3.1** Emplacements réservés pour logements

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

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

Non réglementé.

**1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

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.
- Pour les autres équipements recevant du public, tels que les équipements de superstructures la hauteur n'est pas réglementée.

Spécificité(s) communale(s)

- 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 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.

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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

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

#### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

#### **2.2.5 Menuiseries**

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

#### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

#### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

*de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

### **2.2.10 Piscines**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## 2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEj**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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

Les constructions doivent être alignées sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

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

Non réglementé.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Exception(s) :

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

## 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.*

*Les communes sont réparties comme suit :*

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

#### **2.2.1 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. Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.*

#### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

*Les façades pourront être enduites ou réalisées en pierre de pays. Les façades sur rue ne doivent avoir qu'un seul aplomb de l'égout du toit jusqu'au sol.*

*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. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade ;*

### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

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

### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

*Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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 doivent être composées soit de haies vives, soit de claires-voies.*

*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 voie.*

### **2.2.10 Piscines**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## 2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Sous-zone – UEk

#### 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 :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - Autres équipements recevant du public.

- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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

Spécificité(s) communale(s)

- Nice :
  - o Dans le secteur UEk1:
    - à condition d'être liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique, les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerce de détail, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux bureaux, à l'industrie, à l'entrepôt ;
    - à condition d'être liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique, les équipements d'intérêt collectif et services publics,
    - les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être liées au gardiennage ou au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, des installations et des constructions réalisés dans la zone aéroportuaire,
    - les constructions et installations destinées au stationnement et celles liées ou nécessaires à leur utilisation ou à leur fonctionnement,
    - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole : serres destinées à la production de plantations d'ornement de l'aéroport,
    - les constructions, ouvrages et installations destinées aux locaux techniques et industriels liés aux transports en commun en site propre,
  - o les constructions et installations destinées aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt, à condition d'être liées à un équipement d'intérêt collectif et services publics,
  - o les constructions et installations à condition de s'inscrire dans la destination équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - o les constructions et installations destinées au commerce à condition qu'ils s'intègrent dans l'aménagement du parc public, tant au point de vue esthétique qu'au point de vue circulation,
  - o les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être liées au gardiennage ou aux logements de fonction,
  - o les constructions et installations destinées au stationnement. et celles liées ou nécessaires à leur utilisation ou à leur fonctionnement.
  - o à condition qu'elles soient liées à la production, traitement, stockage et de distribution de l'eau, les constructions et installations destinées aux bureaux,
  - o à condition qu'elles soient liées à la production, traitement, stockage et de distribution de l'eau les constructions et installations destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

### **1.3.1 Emplacements réservés pour logements**

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

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

Non réglementé.

#### Spécificité(s) communale(s)

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

### **1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :**

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

## 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Non réglementé.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### 2.1.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

#### Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Nice :
  - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les hélistations conformes aux règles de l'aviation civile relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile.
  - La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en harmonie avec les constructions existantes situées en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphone mobile, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
  - Il en est de même pour :
    - les éléments de signalisation, mâts, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructure techniques liés à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia
    - les édicules techniques, escaliers de secours ainsi que pour les émergences techniques liées à l'activité portuaire à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol des bâtiments,
    - les œuvres architecturales non habitables,
    - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
    - les ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
  - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs), sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.

- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité 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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Les constructions destinées au bureau ou à l'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 50m de l'axe de l'autoroute A8.
- Les constructions destinées au bureau ou à l'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 35m de l'axe de la RM202 et de l'axe des bretelles de l'autoroute.
- 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 :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
    - les porches d'entrée des immeubles, les auvents légers et ouverts, les devantures commerciales,
    - les aires de stationnement au niveau du sol relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile,
    - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
    - les équipements publics de superstructure de stationnement
    - les escaliers de secours et aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
    - les bâtiments qui se raccordent aux murs pignons des bâtiments existants,
    - 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 sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
    - Sont également autorisées, pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de dépose minute exigées en article 12 pour les besoins de l'établissement à réaliser :

- cette aire ne pourra être réalisée dans une marge de recul que si elle ne remet pas en cause la dominante d'espaces verts,
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel,
  - les ouvrages de séparation (pare ballons, grillages, etc...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le secteur UEk1, les constructions pourront être admises en surplomb des voies de service dont l'affectation est limitée au service interne de l'aéroport et également des autres voies si le gabarit routier est respecté
  - Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
    - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 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 équipements publics peuvent surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et marges de recul, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Nice :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès à condition s'ils sont limités au strict minimum,
    - les murs de soutènement,
    - les débords de toiture à condition qu'ils ne dépassent pas 1 m,
    - les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
    - les escaliers de secours et aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
    - les équipements publics d'infrastructure,
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les aires de 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.

## 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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Façades**

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

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

### **2.2.3 Toitures**

*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.*

### **2.2.4 Menuiseries**

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

### **2.2.5 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.*

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

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

### **2.2.6 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

*Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques non visibles depuis les voies publiques ainsi que les antennes liées au fonctionnement des équipements publics sont admis.*

### **2.2.7 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 murs de soutènement peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles prévues ci-dessous.*

### **2.2.8 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).*

*La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,5 mètres. Cette disposition ne concerne pas les portails ni les équipements publics.*

*Les brise-vues sont interdits.*

*Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.*

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

### **2.2.9 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.*

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

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

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

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

Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres

Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local	0,7 m <sup>2</sup> de local	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEI**

#### **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 :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires de réseaux.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liées à une opération autorisée.

**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)

- Falicon : les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - o établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires de réseaux ;
  - o Equipements sportifs ;
  - o Autres équipements recevant du public.
- Nice :
  - o Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; équipements sportifs
  - o Les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles soient nécessaires et liées au gardiennage du site,
  - o L'hébergement à condition qu'il soit nécessaire au logement des étudiants,
  - o les constructions et installations destinées au stationnement,
  - o Les constructions et installations destinées au transport (parking, tramway, pôle d'échange,...) et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, au centre de maintenance du tramway, à l'animation ou au fonctionnement de ce centre ou de son parc relais, y compris les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux commerces de détail, et les installations classées pour la protection de l'environnement qui y sont liées.

**1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

**1.3.1** Emplacements réservés pour logements

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

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

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

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

**1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

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 21,5m.

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
  - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les hélistations conformes aux règles de l'aviation civile relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile.
  - La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en harmonie avec les constructions existantes situées en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphone mobile, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
  - Il en est de même pour :
    - les éléments de signalisation, mâts, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructure techniques liés à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia
    - les édifices techniques, escaliers de secours ainsi que pour les émergences techniques liées à l'activité portuaire à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol des bâtiments,
    - les œuvres architecturales non habitables,
    - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
    - les ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
  - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les édifices techniques (cage d'ascenseurs), sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.
  - Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité 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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Les constructions destinées au bureau ou à l'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 50m de l'axe de l'autoroute A8.
- 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 :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
    - les porches d'entrée des immeubles, les auvents légers et ouverts, les devantures commerciales,
    - les aires de stationnement au niveau du sol relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile,
    - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
    - les équipements publics de superstructure de stationnement
    - les escaliers de secours et aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
    - les bâtiments qui se raccordent aux murs pignons des bâtiments existants,
    - 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 sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
    - Sont également autorisées, pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de dépose minute exigées en article 12 pour les besoins de l'établissement à réaliser : cette aire ne pourra être réalisée dans une marge de recul que si elle ne remet pas en cause la dominante d'espaces verts,
    - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de lavage au dessus du terrain naturel,
    - les ouvrages de séparation (pare ballons, grillages, etc...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
    - Les aires de stationnement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics.
  - Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
    - les balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
    - les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 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 équipements publics peuvent surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et marges de recul, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et

de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Les constructions d'une hauteur de plus de 6m à l'égout, doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des limites séparatives.
- 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)

- Nice
  - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès à condition s'ils sont limités au strict minimum,
    - les murs de soutènement,
    - les débords de toiture à condition qu'ils ne dépassent pas 1 m,
    - les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les escaliers de secours et aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
    - les équipements publics d'infrastructure,
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les aires de 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.

## 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.*

### 2.2.1 Dispositions générales

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle*

*respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Façades**

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

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

### **2.2.3 Toitures**

*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.*

### **2.2.4 Menuiseries**

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

### **2.2.5 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.*

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

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

### **2.2.6 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

*Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques non visibles depuis les voies publiques ainsi que les antennes liées au fonctionnement des équipements publics sont admis.*

### **2.2.7 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 murs de soutènement peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles prévues ci-dessous.*

### **2.2.8 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).*

*La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,5 mètres. Cette disposition ne concerne pas les portails ni les équipements publics.*

*Les brise-vues sont interdits.*

*Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.*

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

### **2.2.9 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.*

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

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

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

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.5 STATIONNEMENT.**

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

## ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Sous-zone – UEm

#### 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 :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
  - à condition qu'elles soient liées au centre de maintenance du tramway, à l'animation ou au fonctionnement de ce centre ou de son parc relais, les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et services publics et les commerces de détail,

- les équipements publics et leurs annexes,
  - les constructions et installations destinées aux autres équipements recevant du public liées au stationnement et celles liées ou nécessaires à leur utilisation ou à leur fonctionnement,
  - à condition qu'elles soient liées à la Santé, les constructions et installations destinées, à l'hébergement, aux bureaux, au commerce de détail,
  - l'habitat à condition qu'il soit lié et nécessaire au gardiennage et à la surveillance du site
- Dans le secteur UEm1(secteur de la partie couverte du Paillon):
    - à condition qu'elles soient liées aux loisirs, au tourisme d'affaires et de congrès, aux centres de congrès et d'exposition, les constructions destinées, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux bureaux, au commerce de détail ou à la fonction d'entrepôt,
    - à condition d'être liées au gardiennage, les constructions et installations destinées à l'habitat,
    - les constructions destinées au stationnement et celles liées ou nécessaires à leur utilisation ou à leur fonctionnement,
    - à condition qu'elles soient liées à l'enseignement, aux loisirs, au sport, à la culture, les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
    - les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
    - les constructions, installations et ouvrages d'infrastructure et de superstructure de transport (passerelle piétons et autres ponts),
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés aux transports en commun en site propre.
  - 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. ;
  - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liées à une opération autorisée.

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

**1.3.1** Emplacements réservés pour logements

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

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

Non réglementé.

### Spécificité(s) communale(s)

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

#### **1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Non réglementé.

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Nice
  - Dans le secteur UEm1, la hauteur maximale des constructions à est indiquée au plan de zonage (32, 28 ou 35m).
  - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les hélistations conformes aux règles de l'aviation civile relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile.
  - La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en harmonie avec les constructions existantes situées en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphone mobile, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
  - Il en est de même pour :
    - les éléments de signalisation, mâts, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructure techniques liés à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia
    - les édicules techniques, escaliers de secours ainsi que pour les émergences techniques liées à l'activité portuaire à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol des bâtiments,
    - les œuvres architecturales non habitables,
    - les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur couverture),
    - les ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
  - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
  - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs), sont autorisés en superstructure au dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,5 m.
  - Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité 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**

Non réglementé.

### Exception(s) :

- Les constructions destinées au bureau ou à l'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 50m de l'axe de l'autoroute A8.
- Les constructions destinées au bureau ou à l'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 35m de l'axe de la RM202 et de l'axe des bretelles de l'autoroute.
- 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 :
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
    - les porches d'entrée des immeubles, les auvents légers et ouverts, les devantures commerciales,
    - les aires de stationnement au niveau du sol relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile,
    - les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant,
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
    - les équipements publics de superstructure de stationnement
    - les escaliers de secours et aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
    - les bâtiments qui se raccordent aux murs pignons des bâtiments existants,
    - 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 sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum,
    - Sont également autorisées, pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de dépose minute exigées en article 12 pour les besoins de l'établissement à réaliser : cette aire ne pourra être réalisée dans une marge de recul que si elle ne remet pas en cause la dominante d'espaces verts,
    - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel,
    - les ouvrages de séparation (pare ballons, grillages, etc...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
    - Les aires de stationnement nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics.
  - Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques

- les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
- les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
- les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
- les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 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 équipements publics peuvent surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et marges de recul, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Nice
  - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
    - les accès à condition s'ils sont limités au strict minimum,
    - les murs de soutènement,
    - les débords de toiture à condition qu'ils ne dépassent pas 1 m,
    - les balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - les escaliers de secours et aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
    - les équipements publics d'infrastructure,
    - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - les aires de 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.

## 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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Façades**

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

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

### **2.2.3 Toitures**

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

### **2.2.4 Menuiseries**

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

### **2.2.5 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.*

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

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

### **2.2.6 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

*Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques non visibles depuis les voies publiques ainsi que les antennes liées au fonctionnement des équipements publics sont admis.*

### **2.2.7 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 murs de soutènement peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles prévues ci-dessous.*

### **2.2.8 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).*

*La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,5 mètres. Cette disposition ne concerne pas les portails, les équipements publics et le centre de maintenance du tramway situé à Nice.*

*Les brise-vues sont interdits.*

*Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.*

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

### **2.2.9 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.*

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

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

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

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.5 STATIONNEMENT.**

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne	<b>Couvert sécurisé</b>

	accueillie simultanément	accueillie simultanément	
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEn**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.3** Implantation des constructions

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

Les constructions 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 constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m de l'axe des pénétrantes.
- 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)

- Cap d'Ail : 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.

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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

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

#### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

*Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers...) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs.*

#### **2.2.5 Menuiseries**

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

#### **2.2.6 Devantures et enseignes**

*Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.*

*Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.*

#### **2.2.7 Colorimétrie**

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

*Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.*

### **2.2.8 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

*Les climatiseurs et paraboles sont interdits en façade.*

### **2.2.9 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.10 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*

### **2.2.11 Piscines**

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

## **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.

15% 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
-----------	---

Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par	<b>Couvert sécurisé</b>

	logement	logement	
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

## ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Sous-zone – UEo

#### 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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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 maximale des constructions à l'égout est fixée à 16,5 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 l'intérieur des polygones d'implantation précisés au plan de zonage.

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 l'intérieur des polygones d'implantation précisés au plan de zonage.

### Exception(s) :

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.*

*Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

*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.*

#### Spécificités communales :

- *Saint-Laurent du Var : la fermeture des balcons, la création de loggias ou de vérandas sont interdites sauf dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.*

### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

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

### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

#### **2.2.10 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.*

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

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

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

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

Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres

Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions 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 réglementaires en vigueur sur la commune.

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

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

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

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

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

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

**3.2.3** Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

## **ZONE UE zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

### **Sous-zone – UEp**

#### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.3** Implantation des constructions

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

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

Exception(s) :

- Dans le cas d'un terrain d'une superficie de plus de 2000 m<sup>2</sup>, l'implantation des constructions est libre.
- 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.
- Dans le cas d’un terrain d’une superficie de plus de 2000 m<sup>2</sup>, l’implantation des constructions est libre.

#### 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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d’une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l’innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l’espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l’environnement proche.*

*L’implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l’implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l’objet d’une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d’équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s’intégrer parfaitement à l’environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

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

#### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

#### **2.2.5 Menuiseries**

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

#### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

#### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

*de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

### **2.2.10 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.*

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

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

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

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

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

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## 2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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 – UEq**

### **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 :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination aires d'accueil des gens du voyage.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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 maximale des constructions à l'égout est fixée à 10 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 4 m.

**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)

- Cap d'Ail : 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.

#### 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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

#### Spécificités communales :

- *Vence : les annexes aux constructions ne comporteront qu'une porte d'entrée et une seule fenêtre.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

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

### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

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

### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

#### Spécificités communales :

- *Vence : Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm.*

#### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

#### **2.2.9 Clôtures :**

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

#### Spécificités communales :

*- Nice : les murs-bahuts sont limités à une hauteur de 0.80 m.*

*- Tourrette-Levens : si la clôture est constituée d'un grillage, il ne devra pas être doublé d'arbustes. L'espace entre le sol et le bas de cette clôture devra être de 25 cm. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures préférentiellement situées au sol, de forme carrée et d'environ 8cm de large.*

#### **2.2.10 Piscines**

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

#### **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 surfaces libres de constructions doivent être plantées

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 : 50% au moins de la surface du terrain doit être plantée d'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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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**

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

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

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

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

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

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

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

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 – UEr**

### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destinations des équipements et installations nécessaires et liés aux cimetières.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liées à une opération autorisée.

**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 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 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 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.

## 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°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.*

#### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

#### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

#### **2.2.3 Façades**

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

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

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

#### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%.*

#### **2.2.5 Menuiseries**

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

#### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

#### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

### **2.2.10 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.*

## **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.

15% 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules	<b>Couvert sécurisé</b>

	visiteurs	visiteurs	
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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 – UEv**

### **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 :

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

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - Équipements sportifs,
  - Autres équipements recevant du public.
- 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. ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

**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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions doivent s'inscrire dans le caractère environnant et permettre d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d’aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.*

*Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d’informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d’une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l’innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l’espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l’environnement proche.*

*L’implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l’implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l’objet d’une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d’équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s’intégrer parfaitement à l’environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

*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.*

Spécificités communales :

- Villefranche-sur-Mer : les fermetures de balcons sont interdites.

#### **2.2.4 Toitures**

*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. Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35% pour les communes littorales et du Moyen-Pays. Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.*

#### **2.2.5 Menuiseries**

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

#### **2.2.6 Colorimétrie**

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

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

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

#### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

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

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

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

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

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopiéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

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

#### Spécificités communales :

- Nice : les murs-bahuts sont limités à une hauteur de 0.80 m.
- Tourrette-Levens : si la clôture est constituée d'un grillage, il ne devra pas être doublé d'arbustes. L'espace entre le sol et le bas de cette clôture devra être de 25 cm. Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures préférentiellement situées au sol, de forme carrée et d'environ 8cm de large.

#### **2.2.10 Piscines**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## 2.5 STATIONNEMENT.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

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

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

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

m <sup>2</sup>	
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

– Assainissement :

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

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

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

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 - ULa

### 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 ;
- L'habitat ;
- L'artisanat et le commerce de détail
- Les commerces de gros ;
- L'hébergement hôtelier et touristique;
- 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 carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

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

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

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

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

### **1.2.3** Dans toute la zone :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinée à l'habitation à condition de ne pas excéder un accroissement de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- Les annexes et les piscines à condition d'être nécessaires aux constructions destinées à l'habitation existantes sur la zone ;
- 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)

- Non réglementé.

**2.1.2** Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.3** Implantation des constructions

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

Les constructions doivent 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 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.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Cf. Etude spécifique art 2.2.*

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

#### Clôtures :

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

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

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

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l’application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l’OIN :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence

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

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

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

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

Une surface de 10m<sup>2</sup> minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espaces verts 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

et 1000m <sup>2</sup>	
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	<b>Couvert sécurisé</b>

	logement	logement	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

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

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

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

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

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

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

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 - ULb**

### **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 ;
- L'habitat ;
- Les commerces de gros ;
- L'hébergement hôtelier et touristique;
- Les entrepôts;
- Les industries;
- Les destinations et sous-destinations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- 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 carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

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

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

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

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

### 1.2.3 Dans toute la zone :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinée à l'habitation à condition de ne pas excéder un accroissement de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- Les annexes et les piscines à condition d'être nécessaires aux constructions destinées à aux habitations existantes sur la zone ;
- 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 ;
- Le commerce de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de xxxx m<sup>2</sup> ;
- 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 : 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.

### 1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.2** Hauteur des constructions

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

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 3m 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 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 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 annexes peuvent s’implanter sur les limites séparatives si leur hauteur est inférieure à 2,70 m à l’égout et 3,70 m au faîtage.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Cf. Etude spécifique art 2.2.*

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

#### Clôtures :

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

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

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

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

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

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

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

Une surface de 10m<sup>2</sup> minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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

surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

supérieure à 1000m <sup>2</sup>	
Artisanat	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

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

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions 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 - ULc

### 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 ;
- L'habitat ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les commerces de gros ;
- Les bureaux ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- 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 carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinée à l'habitation à condition de ne pas excéder un accroissement de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- Les annexes et les piscines à condition d'être nécessaires aux constructions destinées à l'habitation existantes sur la zone ;
- 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 :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.2** Hauteur des constructions

Non réglementé.

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Cap d'Ail : dans le cas d'une reconstruction, la hauteur de la construction à édifier ne pourra excéder le point le plus haut du bâti existant.
- Villefranche-sur-Mer : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

**2.1.3** Implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles s'inscrivent dans le caractère environnant et permettre d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

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 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 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent respecter le caractère environnant et permettre d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

#### Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Cf. Etude spécifique art 2.2.*

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

#### Clôtures :

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

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

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

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

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

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

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

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

Une surface de 10m<sup>2</sup> minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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

Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher

Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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 - ULd**

### **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 ;
- L'habitat ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les commerces de gros ;
- Les bureaux ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- 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 carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2.**;

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinée à l'habitation à condition de ne pas excéder un accroissement de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- Les annexes et les piscines à condition d'être nécessaires aux constructions destinées à l'habitation existantes sur la zone ;
- 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 30%.

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.
- Pour les équipements de superstructure, la hauteur n'est pas réglementée.

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 de l'emprise publique des voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 50 m comptée à partir de la limite de l’emprise publique de l’autoroute A8.
- 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)

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

Les constructions doivent s’implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

#### Exception(s) :

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

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Cf. Etude spécifique art 2.2.*

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

#### Clôtures :

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

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

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

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l’application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l’OIN :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence

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

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

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

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

Une surface de 10m<sup>2</sup> minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

et touristique de moins de 100 places	
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher

Artisanat	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher

Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de	<b>Couvert sécurisé</b>

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

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cf. dispositions générales.

---

## **ZONE UL Équipements sportifs et de loisirs.**

---

### **Sous-zone - ULe**

#### **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 ;
- L'habitat ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les commerces de gros ;
- Les bureaux ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- 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 carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

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

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

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

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

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

**1.2.3** Dans toute la zone :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinée à l'habitation à condition de ne pas excéder un accroissement de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- Les annexes et les piscines à condition d'être nécessaires aux constructions destinées à l'habitation existantes sur la zone ;
- 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 :

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.
- Pour les équipements de superstructure, la hauteur n'est pas réglementée.

#### Spécificité(s) communale(s)

- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes est limitée à 4m.

**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 de l'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 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 des limites séparatives au moins égale 4 m.

### Exception(s) :

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

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Cf. Etude spécifique art 2.2.*

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

### Clôtures :

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

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

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

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

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

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

Une surface de 10m<sup>2</sup> minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de

	plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup>	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>services</b>	de surface de plancher	de surface de plancher	
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

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

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

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

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

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 - UMa**

### **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 ;
- L'hébergement hôtelier;
- L'habitat non autorisé sous condition à l'article **1.2** ;
- 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 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 constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités nautiques et portuaires et à la gestion du domaine public maritime ;
- Les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils contribuent à l'animation de la zone et qu'ils entrent dans les sous-destinations suivantes :
  - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - o Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - o Salles d'art et de spectacle,
  - o Équipements sportifs,
  - o Lieux de culte, salle polyvalente et équipements de superstructure ;
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et qu'il soit compatible avec l'animation du port ;
- L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> ;
- 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 :**

Non réglementé.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Port Lympia : la hauteur des constructions devra préserver les vues.

- 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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### Exception(s) :

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

#### 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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

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

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

*Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.*

### **2.2.4 Toitures**

*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%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

*Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.*

### **2.2.6 Colorimétrie**

*Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.*

*Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.*

*Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).*

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

*Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

*Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.*

#### Spécificités communales :

- *Nice : Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques et les antennes liées au fonctionnement des équipements publics sont admis.*

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

*Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.*

*Les murs seront en pierre ou enduits, 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.*

### Spécificités communales :

- Nice : Les murs de soutènement peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles prévues ci-dessus.

#### **2.2.9 Clôtures :**

*Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 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 :

- *Nice : Dans tous les cas y compris pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2,50 m, sauf pour des raisons de sécurité démontrées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux portails.*

#### **2.2.10 Piscines**

*Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.*

### **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.

20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espaces verts 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	1,4 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 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres

Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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**

<b>Destinations</b>	<b>Périmètre vélo</b>	<b>Hors périmètre vélo</b>	<b>Type de stationnement</b>
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

#### 3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.

– Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**3.2.2** Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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 - UMb**

### **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 ;
- L'hébergement hôtelier;
- L'artisanat et le commerce de détail, l'industrie, Les entrepôts et les bureaux non admis sous condition à l'article **1.2**;
- L'habitat non admis sous condition à l'article **1.2** ;
- 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 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 constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les constructions destinées à l'artisanat et au bureau à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires ;
- L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone et lié aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> ;
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et qu'il soit compatible avec l'animation du port ;
- L'artisanat, les bureaux, l'industrie, les entrepôts à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les infrastructures portuaires et les aménagements liés à l'activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage, qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur et qu'elles soient liées à l'activité de la zone ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

**1.2.4** Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

#### **1.3.1** Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

#### **1.3.2** Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

#### **1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

**1.3.4** Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

**1.3.5** Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

**1.3.6** Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

**1.3.7** Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

**1.3.8** Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

**1.3.9** Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

**1.3.10** Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

## Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

**2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.3** Implantation des constructions

### **2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles s'inscrivent dans le caractère environnant et permettre d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

#### 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 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 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent respecter le caractère environnant et permettre d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

#### Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.*

*Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.*

### **2.2.1 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.*

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.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

*Les façades pourront être enduites, réalisées en pierre de pays ou en bois.*

*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.*

Spécificités communales :

- *Villefranche-sur-Mer : les fermetures de balcons sont interdites.*

### **2.2.4 Toitures**

*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%.

### **2.2.5 Menuiseries**

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

### **2.2.6 Colorimétrie**

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

#### Spécificités communales :

- Nice : Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques et les antennes liées au fonctionnement des équipements publics sont admis.

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les murs seront en pierre ou enduits, 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.

#### Spécificités communales :

- Nice : Les murs de soutènement peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles prévues ci-dessus.

#### **2.2.9 Clôtures :**

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », pièce n°1.5 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 :

- *Nice : Dans tous les cas y compris pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2,50 m, sauf pour des raisons de sécurité démontrées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux portails.*

#### **2.2.10 Piscines**

*Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.*

#### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
  - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de

référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

## **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.5 STATIONNEMENT.**

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	1,4 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 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher

d'une clientèle	
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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>

	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

#### 3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**3.2.2** Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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 - UMc**

### **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 ;
- L'hébergement hôtelier;
- L'artisanat et le commerce de détail, l'industrie, Les entrepôts; et les bureaux non admis sous condition à l'article **1.2**;
- L'habitat non admis sous condition à l'article **1.2** ;
- 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 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 constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les constructions destinées à l'artisanat et au bureau à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires ;
- L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone et lié aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> ;
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et qu'il soit compatible avec l'animation du port ;
- L'artisanat, les bureaux, les industries et les entrepôts à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les infrastructures portuaires et les aménagements liés à l'activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage, qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur et qu'elles soient liées à l'activité de la zone ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

**1.2.4** Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

#### **1.3.1** Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

#### **1.3.2** Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

#### **1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

**1.3.4** Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

**1.3.5** Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

**1.3.6** Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

**1.3.7** Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

**1.3.8** Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

**1.3.9** Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

**1.3.10** Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

## Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

**2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé

**2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.

Exception(s) :

- La hauteur maximale pour les équipements et installations liés à la capitainerie et la signalisation maritime est fixée à 10m.
- 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: la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à :
  - o 5m NGF
  - o 11m NGF pour la capitainerie,
  - o 8m NGF pour le chantier naval.
- Cap d'Ail : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m ou R+1.

**2.1.3** Implantation des constructions

### 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

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.*

### 2.2.1 Dispositions générales

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

*Les façades pourront être enduites, réalisées en pierre de pays ou en bois.*

*Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.*

*Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.*

### **2.2.4 Toitures**

*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%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

*Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.*

### **2.2.6 Colorimétrie**

*Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.*

*Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.*

*Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).*

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

*Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

*Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.*

### **2.2.8 Murs de soutènement :**

*Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.*

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

### **2.2.9 Clôtures :**

*Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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*

### **2.2.10 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.*

## **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
  - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

## **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

## **2.5 STATIONNEMENT.**

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	1,4 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 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher

commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par	<b>Couvert sécurisé</b>

	logement	logement	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

#### **3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.**

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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 - UMd**

### **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 ;
- L'hébergement hôtelier;
- L'artisanat et le commerce de détail, l'industrie, Les entrepôts; et les bureaux non admis sous condition à l'article **1.2**;
- L'habitat non admis sous condition à l'article **1.2** ;
- 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 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 constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les constructions destinées à l'artisanat et au bureau à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires ;
- L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone et lié aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> ;
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et qu'il soit compatible avec l'animation du port ;
- L'artisanat, les bureaux, l'industrie, les entrepôts à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les infrastructures portuaires et les aménagements liés à l'activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage, qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur et qu'elles soient liées à l'activité de la zone ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

**1.2.4** Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

#### **1.3.1** Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

#### **1.3.2** Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

#### **1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

**1.3.4** Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

**1.3.5** Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

**1.3.6** Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

**1.3.7** Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

**1.3.8** Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

**1.3.9** Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

**1.3.10** Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

## Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

**2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 6,5m.

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 comptée à partir de la limite de l’emprise publique de l’autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- 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.

#### 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.*

### **2.2.1 Dispositions générales**

*L’expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu’elle présente un aspect compatible avec le caractère de l’environnement bâti, qu’elle s’inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu’elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d’une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l’innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

*Toutes les parties visibles depuis l’espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l’environnement proche.*

*L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.*

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

*Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.*

### **2.2.3 Façades**

*Les façades pourront être enduites, réalisées en pierre de pays ou en bois.*

*Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.*

*Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.*

### **2.2.4 Toitures**

*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%.*

### **2.2.5 Menuiseries**

*Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.*

### **2.2.6 Colorimétrie**

*Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.*

*Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.*

*Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).*

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

*Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

*Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.*

### **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire

- Spécificité(s) communale(s)
- Nice :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
- Dans le périmètre de l'OIN :
  - Tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E2 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.
  - Dans les secteurs de la commune de Nice inclus dans l'Opération d'Intérêt National (OIN), tous les projets devront respecter les exigences de performance énergétique E4 C2 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

### **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **2.5 STATIONNEMENT.**

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.

Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	1,4 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 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne	<b>Couvert sécurisé</b>

	accueillie simultanément	accueillie simultanément	
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

#### 3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### 3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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 - UMe**

### **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 ;
- L'hébergement hôtelier;
- L'artisanat et le commerce de détail, l'industrie, Les entrepôts; et les bureaux non admis sous condition à l'article **1.2**;
- L'habitat non admis sous condition à l'article **1.2** ;
- 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 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 constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les constructions destinées à l'artisanat et au bureau à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires ;
- L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone et lié aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup> ;
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et qu'il soit compatible avec l'animation du port ;
- L'artisanat, les bureaux, l'industrie, les entrepôts à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les infrastructures portuaires et les aménagements liés à l'activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage, qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur et qu'elles soient liées à l'activité de la zone ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

**1.2.4** Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

#### Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

#### **1.3.1** Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée à la pièce n°7 de la partie 1 du PLUm

#### **1.3.2** Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

#### **1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article 28 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

**1.3.4** Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

**1.3.5** Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

**1.3.6** Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

**1.3.7** Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

**1.3.8** Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

**1.3.9** Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

**1.3.10** Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

## Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

**2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.1.2** Hauteur des constructions

Non réglementé.

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 implantations des constructions doivent se faire à l'intérieur des secteurs mentionnés au plan de zonage.

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 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 implantations des constructions doivent se faire à l'intérieur des secteurs mentionnés au plan de zonage.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

**2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce 1.5 du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.*

*Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.*

**2.2.1 Dispositions générales**

*L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

*La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.*

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

### **2.2.2 Annexes et locaux techniques**

Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **2.2.3 Façades**

Les façades pourront être enduites, réalisées en pierre de pays ou en bois.

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

### **2.2.4 Toitures**

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%.

#### Spécificités communales :

- *Saint-Laurent du Var :*
  - la couverture des bâtiments tels que définis par le plan de masse situés entre la promenade Alain Gerbault et le quai La Pérouse, à l'exception des parties "terrasses couvertes", sera exécutée :
    - par la mise en œuvre d'une toiture terrasse complantée ou circulaire, comprenant ou non les installations techniques nécessaires au

*fonctionnement et l'entretien des bâtiments ( édicules, tour de ventilation, d'extraction...), maintenue accessible et ouverte aux circulations douces (piétons/vélos...),*

- *et/ou par une toiture plane ou de très faible pente constituée d'un matériau identique.*
- *La conception de la couverture prendra en compte la perception visuelle sur le port depuis la promenade Alain Gerbault.*
- *la couverture des constructions des parties "terrasses couvertes" telles que définies par le plan de masse situés entre la promenade Alain Gerbault et le quai La Pérouse, sera exécutée par la mise en œuvre d'un principe unique réalisé à partir d'un matériau identique, obligatoirement maintenu mobile et découvrable,*
- *la couverture des autres bâtiments situés sur le port sera exécutée en toiture plane ou de très faible pente constituée d'un matériau identique.*

### **2.2.5 Menuiseries**

*Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.*

### **2.2.6 Colorimétrie**

*Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.*

*Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.*

*Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).*

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur. Elles doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.*

*Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.*

*Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.*

### Spécificités communales :

- *Saint-Laurent-du Var : Dans les bâtiments accueillant plusieurs établissements autorisés dans la zone, les tours de ventilation et d'extraction sont interdites à titre individuel et doivent être réalisées à l'identique, en matériaux non réfléchissant.*

## **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, hors construction, voirie et stationnement, seront aménagés en espace paysager comportant des parties minéralisées et des parties végétalisées.

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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 places	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 places	1 place pour 120 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1 place par logement
Logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup>	1,4 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 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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**

<b>Destinations</b>	<b>Périmètre vélo</b>	<b>Hors périmètre vélo</b>	<b>Type de stationnement</b>
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma, salle de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

### 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 bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

#### 3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### 3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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.