

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :

6 : Zones A et N



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

ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.	13
SOUS-ZONE - AA	13
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	13
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	13
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	13
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	14
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	14
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	14
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	15
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	20
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	20
2.5 STATIONNEMENT.	20
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	20
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	20
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	20
ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.	22
SOUS-ZONE - AB	22
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	22
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	22
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	23
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	23
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	23
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	24
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	29
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	29
2.5 STATIONNEMENT.	29
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	29
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	29
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	30
ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.	31
SOUS-ZONE - AC.....	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.....	39
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	39
2.5 STATIONNEMENT.	39
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	39
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	39
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	40
ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.	41
SOUS-ZONE - AD.....	41
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	41
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	41
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	41
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	42
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	43
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	43
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	44
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	48
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	48
2.5 STATIONNEMENT.	49
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	49
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	49
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	49
ZONE A ACTIVITES AGRICOLES.	51
SOUS-ZONE - AE.....	51
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	51
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	51
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	51
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	52
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	52
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	53
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	53
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	58
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	58
2.5 STATIONNEMENT.	58
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	58
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	59
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	59
ZONE N ESPACES NATURELS.	61
SOUS-ZONE - NA.....	61
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	61
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	61

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	61
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	62
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	63
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	63
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	63
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	69
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	69
2.5 STATIONNEMENT.	69
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	69
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	69
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	70
ZONE N ESPACES NATURELS.	72
SOUS-ZONE - NB.	72
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	72
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	72
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	72
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	74
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	74
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	74
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	75
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.	81
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	81
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	81
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	82
ZONE N ESPACES NATURELS.	84
SOUS-ZONE - NC.	84
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	84
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	84
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	84
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	85
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	86
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	86
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	87
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	91
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	91
2.5 STATIONNEMENT.	91
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	92
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	92
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	92

ZONE N ESPACES NATURELS.	94
SOUS-ZONE - ND.....	94
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	94
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	94
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	94
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	95
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	96
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	96
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	97
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	102
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	102
2.5 STATIONNEMENT.....	102
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	102
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	102
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	103
ZONE N ESPACES NATURELS.	105
SOUS-ZONE - NE.....	105
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	105
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	105
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	105
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	106
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	107
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	107
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	107
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	110
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	110
2.5 STATIONNEMENT.....	110
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	110
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	110
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	111
ZONE N ESPACES NATURELS.	113
SOUS-ZONE - NF.....	113
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	113
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	113
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	113
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	114
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	115
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	115
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	116
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	120

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	120
2.5 STATIONNEMENT.	120
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	120
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	120
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	120
ZONE N ESPACES NATURELS.	123
SOUS-ZONE - NG 123	123
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	123
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	123
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	123
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	124
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	124
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	124
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	125
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	129
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	129
2.5 STATIONNEMENT.	129
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	129
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	129
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	130
ZONE N ESPACES NATURELS.	132
SOUS-ZONE – NH – SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES EN ZONE NATURELLE.....	132
SECTEUR NH1 132	132
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	132
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	132
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	132
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	133
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	134
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	134
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	135
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	139
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	139
2.5 STATIONNEMENT.	139
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	139
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	139
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	140
ZONE N ESPACES NATURELS.	142
SOUS-ZONE – NH – SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES EN ZONE NATURELLE.....	142

SECTEUR NH2	142
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	142
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
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	143
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	143
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	144
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	148
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	148
2.5 STATIONNEMENT.	148
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	148
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	148
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	149
ZONE N ESPACES NATURELS.	151
SOUS-ZONE – NH – SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE NATURELLE.....	151
SECTEUR NH3	151
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	151
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	151
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	151
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	152
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	153
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	153
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	153
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	157
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	157
2.5 STATIONNEMENT.	157
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	157
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	157
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	158
ZONE N ESPACES NATURELS.	160
SOUS-ZONE – NJ.....	160
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	160
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	160
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	160
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	161
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	161
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	162
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	162
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	167

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	167
2.5 STATIONNEMENT.	167
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	167
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	167
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	167
ZONE N ESPACES NATURELS.	170
SOUS-ZONE – NJP 170	170
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	170
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
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	172
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	172
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	173
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	176
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	177
2.5 STATIONNEMENT.	177
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	177
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	177
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	177
ZONE N ESPACES NATURELS.	179
SOUS-ZONE – NK 179	179
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	179
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	179
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	179
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	180
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	181
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	181
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	182
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	183
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	183
2.5 STATIONNEMENT.	184
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	184
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	184
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	184
ZONE N ESPACES NATURELS.	186
SOUS-ZONE – NL..... 186	186
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	186
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	186
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	186

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	187
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	187
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	187
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	188
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.	193
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	193
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	193
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	194
ZONE N ESPACES NATURELS.	196
SOUS-ZONE – NLR.....	196
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	196
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	196
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	196
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	196
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	197
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	197
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	198
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	202
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	202
2.5 STATIONNEMENT.	202
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	202
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	202
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	202
ZONE N ESPACES NATURELS.	205
SOUS-ZONE – NM.....	205
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	205
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	205
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	205
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	205
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	206
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	206
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	206
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	207
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	207
2.5 STATIONNEMENT.	207
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	207
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	207
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	208

ZONE N ESPACES NATURELS.	210
SOUS-ZONE – NML	210
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	210
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	210
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	210
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	210
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	211
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	211
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	212
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	212
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	212
2.5 STATIONNEMENT	213
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	213
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	213
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	213
ZONE N ESPACES NATURELS.	215
SOUS-ZONE – NP	215
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	215
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	215
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	215
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	216
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	216
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	216
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	217
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	218
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	218
2.5 STATIONNEMENT.	219
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	219
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	219
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	219
ZONE N ESPACES NATURELS.	221
SOUS-ZONE – NN	221
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	221
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	221
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	221
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	222
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	223
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	223
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	223
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	227

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	228
2.5 STATIONNEMENT.	228
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	228
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	228
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	228
ZONE N ESPACES NATURELS.	230
SOUS-ZONE - NS.....	230
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	230
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	230
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	230
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	231
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	232
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	232
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	232
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	235
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	235
2.5 STATIONNEMENT.	235
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	236
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	236
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	236
ZONE N ESPACES NATURELS.	238
SOUS-ZONE – NT1.....	238
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	238
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	238
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	238
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	239
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	240
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	240
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	240
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	244
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	244
2.5 STATIONNEMENT.	244
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	244
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	244
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	245
ZONE N ESPACES NATURELS.	247
SOUS-ZONE – NT2.....	247
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	247
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	247
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	247

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	248
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	248
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	249
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	249
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.	253
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	253
2.5 STATIONNEMENT.	253
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	253
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	253
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	253
ZONE N ESPACES NATURELS.	256
SOUS-ZONE – NPV.....	256
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	256
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D’ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	256
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	256
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	257
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	257
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	257
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	258
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.	259
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	259
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	259
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	259

ZONE A Activités agricoles.

Sous-zone - Aa

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques.

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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Carros : l'emprise au sol maximale est fixée à 200 m².

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Carros : la hauteur des serres est fixée à 5.5 m.
- Saint-Laurent-du-Var : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- Saint-Jeannet : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- Vence : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.

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)

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

Exception(s) :

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

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, Gilette, 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

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

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

2.2.2 Implantation

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%.

2.2.7 Menuiseries

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

2.4.1 Coefficient éco-aménageable.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE A Activités agricoles.

Sous-zone - Ab

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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** ;
- 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques.
- Les serres à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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.

Spécificité(s) communale(s)

- Bonson : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 4m.

- Castagniers : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m pour l'habitation et 12 m pour les constructions à usage d'entreposage.

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)

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

Exception(s) :

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

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, Gilette, 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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

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

2.2.7 Menuiseries

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

2.4.1 Coefficient éco-aménageable.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Martin du Var : hormis les abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Eze, Falicon, La Roquette sur Var : non réglementé.
- La Trinité, Nice, Saint André de la Roche : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- 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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE A Activités agricoles.

Sous-zone - Ac

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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** ;
- 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 destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ;
- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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)

- Carros : Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que la surface de plancher n'excède pas 200m².
- Gillette et Villefranche sur mer : seules les constructions et installations sont autorisées sous condition :
 - o Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ;
 - o Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques.
- Colomars : L'extension mesurée des constructions existantes destinées 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.
- Saint Martin Vesubie : les constructions et installations suivantes sont également admises sous condition :
 - o Le changement de destination des bâtiments à condition :
 - Qu'il soit repéré au plan de zonage,
 - Qu'il soit destiné à l'habitation,
 - D'être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, existants au jour d'approbation du PLUm, à condition d'en respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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)

- La Roquette-sur-Var: l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.
- Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%.

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)

- Bonson : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 4m.
- Castagniers : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m pour l'habitation et 12 m pour les construction à destination d'entrepôts.
- Colomars : en outre, la hauteur frontale est limitée à 10 m à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supplémentaire.
- Saint-Laurent-du-Var, Saint-Jeannet : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- La Gaude : en outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Vence : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.

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)

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

Exception(s) :

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

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, Tournette-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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

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

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

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

Spécificités communales :

- *La Trinité : les murs de soutènement sont limités à 1.50 m de hauteur.*
- *Vence : les murs de soutènement sont limités à 2.50 m de hauteur.*
- *Saint-Martin Vesubie : Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre de hauteur à partir du sol existant.*

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

2.4.1 Coefficient éco-aménageable.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Martin du Var : hormis les abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Eze, Falicon, La Roquette sur Var : non règlementé.
- La Trinité, Nice, Saint André de la Roche : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- 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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE A Activités agricoles.

Sous-zone - Ad

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 ;
- Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les annexes aux habitations, sauf les annexes des habitations nécessaires à l'activité agricole ;
- 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 destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ;
- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm ;

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

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 Roquette-sur-Var: les extensions mesurées et les annexes des établissements d'enseignement à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde et des espaces naturels et des paysages.
- Levens : Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles que la surface de plancher totale des bâtiments n'excède pas 1 000m².
- Levens et Valdeblore : les constructions et installations destinées au camping à condition qu'elles soient liées et complémentaires à l'activité agricole et forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde et des espaces naturels et des paysages.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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.

Spécificité(s) communale(s)

- o Levens : la hauteur maximale des serres est fixée à 5,5m.
- o la hauteur maximale à l'égout des bâtiments agricoles est fixée à 13m.
- o en outre, la hauteur frontale est limitée à 13m.
- Saint-Jeannet : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions 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)

- Levens : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 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, Valdeblère, Venanson.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

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

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificités communales :

- *Levens : la hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau et bassins ne devront pas excéder 2 m.*

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

- *Saint-Blaise : les clôtures seront composées de grillages de 2m de hauteur maximum.*

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

2.4.1 Coefficient éco-aménageable.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Martin du Var : hormis les abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Eze, Falicon, La Roquette sur Var : non réglementé.
- La Trinité, Nice, Saint André de la Roche : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- 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, maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.~~

~~Cf. dispositions générales.~~

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE A Activités agricoles.

Sous-zone - Ae

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de centre équestre ;
- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

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

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)

- Le Broc : Les activités, destinations et sous-destinations seront conformes à l'étude « de discontinuité » réalisée en application des dispositions de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme. Le droit de construire résulte de la volumétrie formée par les emprises constructibles de principe (cf. orientation d'aménagement et de programmation du « Plan de l'Estéron ») et les hauteurs maximales admises dans la zone.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 destinées à l'habitation à l'égout est fixée à 7 m.

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

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-Jeannet : en outre, les hauteurs frontales sont limitées à 2m de plus que les hauteurs à l'égout.

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.

Les communes sont réparties comme suit :

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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

Spécificités communales :

- *Le Broc : au lieudit « le Plan de l'Esteron », les constructions comporteront un habillage bois partiel ou total (sauf pour les serres).*

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

- *Le Broc : au lieudit « le Plan de l'Esteron », les toitures seront réalisées en métal de couleur grise ou en toitures terrasses (sauf pour les serres).*

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

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

2.4.1 Coefficient éco-aménageable.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Martin du Var : hormis les abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Eze, Falicon, La Roquette sur Var : non règlementé.
- La Trinité, Nice, Saint André de la Roche : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- 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, maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.~~

~~Cf. dispositions générales.~~

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE N Espaces naturels.

Sous-zone - Na

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LE SECTEUR NAP

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 locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les aménagements et équipements d'intérêt public et de services collectifs à condition d'être liés à la gestion du fleuve Var et des autres rivières et cours d'eau, ainsi que liés aux

infrastructures permettant la gestion des transports et déplacements dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains ;

- En Nap, aménagements et équipements de type ponts et franchissement du Var à condition qu'ils soient d'intérêt public et de services collectifs ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificités communales :

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

1.2.4 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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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) :

Non règlementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Gattières : Saint André de la Roche, La Roquette sur Var et Vence : la hauteur à l'égout est limitée à 7m et la hauteur frontale à 9m. .
Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 3,5m, la hauteur frontale est limitée à 5m.

Villefranche-sur-mer : la hauteur à l'égout est limitée à 3,5 m.

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.
- 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 règlementé.

Exception(s) :

Non règlementé.

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

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

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

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

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain

sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

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

Spécificités communales :

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

Spécificités communales :

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

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

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

Spécificités communales :

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificités communales :

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - Nb

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint Jeannet : tout changement de destination est interdit, notamment le changement d'habitation en commerces et activités de service ou en autres activités secondaire ou tertiaires.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² ;

- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30m² supplémentaire;
- Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les changements des destinations des constructions à destination de l'habitation à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.
- Aspremont et Saint-Blaise : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m².
- Cap d'Ail : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher globale et 250 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Beaulieu-sur-Mer : les serres et les extensions des cimetières à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Cagnes-sur-Mer : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et 75m² supplémentaires
 - o que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m².
- La Gaude : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 60m² de surface de plancher créée.
- Saint-Laurent-du-Var et Saint-Jean-Cap-Ferrat : les piscines à condition qu'elles soient liées à la construction principale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Saint-Jeannet : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 15% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm.
- Vence : les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'être liés et nécessaires aux équipements et activités de protection animale de type refuge, fourrière ;
 - o Les constructions destinées à l'habitat à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 100m² et qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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)

- Cap d'Ail et Beaulieu-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

- Saint-Jean-Cap-Ferrat : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% (annexes à la construction incluses).

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Castagniers, Eze, La Roquette sur Var, Vence : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m
- Saint-Martin-du-Var : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.
-
- Rimplas : en outre la hauteur frontale est limitée à 9,50m à l'égout et à 11m au faîtage.
- Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 3,5m, la hauteur frontale à 5m.
- .
-

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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)

- Pour les communes du Haut Pays : 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)

- Pour les communes du Haut Pays : 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

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

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

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

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain

sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

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

Spécificités communales :

- *Beaulieu-sur-Mer : les objets mobiliers autorisés doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et avoir un caractère réversible.*
- *Saint-Martin du Var : les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation. Les remblais sont interdits.*
- *Cap d'Ail : Dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche, une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.*

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

Spécificités communales :

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

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

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

Spécificités communales :

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificités communales :

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, 80% des espaces verts doivent être en pleine terre et végétalisés (par exemple de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) communale(s)

- *Beaulieu-sur-Mer : les espaces verts de pleine terre doivent représenter 80% du terrain d'assiette.*

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière : non réglementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var, Saint Jeannet : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

ZONE N Espaces naturels.

Sous-zone - Nc

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LE SECTEUR Nc1

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 constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30m² supplémentaire;
- Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les changements des destinations des constructions à destination de l'habitation à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.
- Dans le secteur Nc1, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière.

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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 7m.

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

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

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)

- Pour les communes du Haut Pays : 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)

- Pour les communes du Haut Pays : 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 Selva, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

2.2.1 Dispositions générales

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture

qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

Spécificités communales :

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificités communales :

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - Nd

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o qu'elles soient destinées à
 - des locaux techniques nécessaires à la réalisation de déchetteries,

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

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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.
- **Saint-Martin-Vésubie Nzc (à tracer au zonage)** : les constructions, aménagements et installations compatibles avec les disposition de la charte du Parc National du Mercantour, notamment au sein de la zone cœur de parc.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 7m.

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- **Nice Nt (à tracer au zonage)** : la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

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

- Levens et Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m comptée à partir de la limite de l'emprise publique des voies
- **Saint Martin Vésubie Nzc (à tracer au zonage)** : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des bâtiments contigus, soit à 5 m des voies ou de la limite d'emprise publique des voies.

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)

- Levens et Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.
- **Saint Martin Vésubie Nzc (à tracer au zonage)** : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des bâtiments contigus, soit à 5 m des limites séparatives.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », 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, Gilette, 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

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

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

traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

Spécificités communales :

- *La Tour sur Tinée : des règles spécifiques aux abris de jardin et réserves à outils se trouvent dans le cahier de prescriptions architecturales.*
- *La Trinité : aucun cabanon en bois n'est autorisé.*

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

- *Cagnes-sur-Mer : les combrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.*

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificités communales :

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Valdeblore, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - Ne

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o qu'elles entrent dans la sous-destination autres équipements recevant du public et qu'elles soient liées et nécessaires aux cimetières (extensions, locaux, annexes, aménagements pour la réalisation d'un cimetière).

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

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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.
- Roquebillière : les bassins de rétention et les équipements d'intérêt collectif, les extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante des constructions à usage d'habitation, sans toutefois dépasser 200 m² de surface de plancher, les affouillements et les exhaussements nécessaires aux activités de la zone.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 7m.

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

Spécificités communales :

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

Sans objet

2.2.6 Toitures

Sans objet

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Sans objet

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

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

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblorre : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - Nf

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
 - équipements sportifs,

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les constructions et installation destinées à l'hébergement hôtelier et touristique de type camping de plein air à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.
- Nice : les piscines et les clubs house associés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Gilette Nc et Ns (à tracer au zonage)** : les équipements et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire naturelle de camping de 20 emplacements maximum, à l'exclusion de toute construction nouvelle et de tout aménagement conduisant à une artificialisation du site, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes désignées sur le plan de zonage, sans compromettre la qualité du site.
- Valdeblore : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne créent pas plus de 5 m² de surface de plancher et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site.
- Vence : la réhabilitation des constructions existantes licites.
- Saint-Etienne de Tinée : : les aménagements et constructions légères liés au loisir

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 7m.

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- Cagnes-sur-Mer, Saint-André-de-la-Roche (ex NPg à tracer au zonage) : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3,5m.
- Saint-Martin-Vésubie (ex Ns – à tracer au plan de zonage) : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3m.
- Vence : pour les équipements publics, la hauteur à l'égout est limitée à 9m et la hauteur frontale à 11m.

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)

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)

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.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : à l'exception des secteurs Np et NI, toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : à l'exception du secteur Nd, toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

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

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

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

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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des

ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - Ng

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 constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de centre équestre ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;

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

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 : les piscines et les clubs house associés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 4m.

Exception(s) :

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

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.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

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

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

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

SECTEUR NH1

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

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

1.2.4 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 constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements de loisirs tels que les parcs de loisirs à condition que la surface de plancher n'excède pas 300m².

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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)

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

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Exception(s) :

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

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.

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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la

conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificités communales :

- Cagnes-sur-Mer : les combrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non règlementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la

continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

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

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

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

SECTEUR NH2

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - aires d'accueil des gens du voyage.
- 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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 3m.

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 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.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

– Assainissement :

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

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

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

SECTEUR NH3

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 constructions et installations à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Sestrière ».
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- Les constructions destinées et liées à l'hébergement hôtelier et touristique et à la restauration à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions destinées à l'habitat à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 100m² et qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions autorisées dans la zone ;
- 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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 :

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation mentionnés au plan de zonage.

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)

- Eze : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.

-

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.

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.

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.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nj

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations à condition :
 - qu'elles soient liées nécessaires au stockage de matériel de jardin
 - que l'emprise au sol maximale par construction n'excède pas 10 m².
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;

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

1.2.4 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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 des constructions ne doit pas excéder 10m² par unité foncière.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3m.

Exception(s) :

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9m. Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est fixée à 5,5m, et la hauteur frontale à 7m.
- 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.
- 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

Non réglementé.

Exception(s) :

Non règlementé.

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, Gilette, 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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

Spécificités communales :

- Valdeblore (Nj) : des règles spécifiques aux abris de jardin se trouvent dans le cahier de prescriptions architecturales.
- La Trinité : aucun cabanon en bois n'est autorisé.

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays : les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne) à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la

conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

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

Spécificité(s) communale(s)

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

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

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Njp

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées et nécessaires au gardiennage du site et de ne pas excéder une surface de plancher de 80m² ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30m² supplémentaire;
- Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - autres équipements recevant du public et notamment les équipements de superstructures tels que els ouvrages pour les parcs de stationnement ;
- les constructions et installations liées nécessaires au stockage de matériel de jardin à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, ouvrages et installations destinées à l'animation et à l'attraction du site (de type buvette, kiosque, manège) et les ouvrages techniques liés à la mise en accessibilité (ascenseurs...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages
- les structures légères liées à l'environnement et à la protection animale à condition de ne pas excéder 10 m² de surface de plancher,
- les serres à condition qu'elles soient liées à l'exploitation d'un service public et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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

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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

Spécificités communales :

- *Nice : L'utilisation de décapants et le sablage sont interdits pour le nettoyage de la statuaire en marbre. Seules sont admises les techniques de nettoyage manuel ou par micro-gommage (poudre d'alumine, Calcite). Le polissage sera manuel.*

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant

une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nk

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 techniques et industriels des administrations publiques,
 - Les équipements de superstructures.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - d'être liées et nécessaires au gardiennage et au fonctionnement du site,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des carrières ;

- 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 du secteur.
- 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 affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée ou à l'exploitation de la carrière.

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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.
- Saint-André-de-la-Roche : les constructions et installations liées à la maturation des mâchefers à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 7m.

Exception(s) :

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

La hauteur des installations nécessaires au fonctionnement du site n'est pas réglementée.

Spécificité(s) communale(s)

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

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

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

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

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle.

Spécificités communales :

- *Saint-André de la Roche : les fronts de liquidation de l'exploitation doivent être découpés en gradins selon les dispositions du cahier de prescriptions architecturales (pièce 1.4).*

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant.

2.2.5 Façades

Sans objet

2.2.6 Toitures

Sans objet

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Sans objet

2.2.8 Colorimétrie

Sans objet

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Sans objet

2.2.10 Murs de soutènement :

Sans objet

2.2.11 Clôtures :

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

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.

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.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – NI

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, à condition d'être conforme aux articles L121-13 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants ;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 3,5m.

Exception(s) :

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

La hauteur des installations nécessaires au fonctionnement du site n'est pas réglementée.

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

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

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

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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

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

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Spécificités communales :

- *Cagnes-sur-Mer : les combrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.*

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificités communales :

- *Cap d'Ail : les enrochements cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.*

2.2.11 Clôtures :

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

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

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de

la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

Spécificités communales :

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non règlementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

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

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nlr

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations à condition de s'inscrire et de respecter les termes de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

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

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 3,5m.

Exception(s) :

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

La hauteur des installations nécessaires au fonctionnement du site n'est pas réglementée.

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 nuances se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

2.2.2 Implantation

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

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

2.2.3 Volumétrie

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

2.2.4 Annexes et locaux techniques

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

2.2.5 Façades

Les façades 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.

2.2.6 Toitures

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

Les toitures présenteront généralement 2 pentes inclinées entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles traditionnelles, pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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

2.2.8 Colorimétrie

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

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

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

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

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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

2.2.10 Murs de soutènement :

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

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

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

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

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

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

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 2.50 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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

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

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

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de

raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nm

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations sont interdits, sauf ceux mentionnés au 1.2.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de l'espace marin et à l'exercice des activités de pêche, de cultures marines ou conchylicoles.
- Villefranche-sur-Mer : les zones de mouillages et les aménagements légers.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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) :

- Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », 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) :

- Non réglementé.

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.

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Implantation

Non réglementé

Spécificités communales :

- *Beaulieu-sur-Mer : les objets mobiliers autorisés doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et avoir un caractère réversible.*

2.2.3 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.4 Superstructures et installations diverses

Toutes les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

- Non règlementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non règlementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Villeranche sur Mer, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nml

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, notamment du biotope marin:

- les constructions et aménagements légers liés à la gestion et mise en valeur des espaces concernés prévus à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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) :

- Non réglementé.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Exception(s) :

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », 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) :

- Non réglementé.

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.

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.3 Superstructures et installations diverses

Toutes les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

- Non réglementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de

raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Np

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les constructions et installations destinées à l'aménagement des plages à condition d'être démontables et non pérennes ;

- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

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)

- Villefranche-sur-Mer : les constructions destinées aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 3m.

Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) communale(s)

- Villefranche-sur-Mer : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3,5 m.
- Eze : en outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.

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.

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

Les installations commerciales doivent présenter un aspect architectural soigné, nonobstant leur caractère démontable.

2.2.2. Implantation et 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.*

2.2.3 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.4 Superstructures et installations diverses

Toutes les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- Beaulieu sur Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint Jean Cap Ferrat, : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : à l'exception des secteurs Np et NI, toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.

– Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nn

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles entrent dans les sous-destinations suivantes :
 - équipements sportifs,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;

- Les constructions et installation destinées à aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs ou balnéaires à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les 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)

- Saint-Martin-du-Var : les aménagements et extensions mesurées de l'existant, les constructions et les installations liées au fonctionnement du parc Alpha, à condition qu'elles soient compatibles avec les prescriptions de la Charte du Parc National du Mercantour.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 7m.

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 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.
- 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-Martin-du-Var : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des bâtiments contigus, soit à 5 m des voies ou de la limite d'emprise publique des voies.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Exception(s) :

Non règlementé.

Spécificité(s) communale(s)

- Saint-Martin-du-Var : les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des bâtiments contigus, soit à 5 m des limites séparatives.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », 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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

Spécificités communales :

- *Cap d'Ail : Dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche, une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.*

2.2.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

2.2.5 Façades

Les façades 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.

2.2.6 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.

Spécificités communales :

- *Cagnes-sur-Mer : les combrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.*

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.2.8 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

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 antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.*
- *Nice : Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas.*

2.2.10 Murs de soutènement :

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en harmonie avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des

assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

L'ensemble des clôtures situées dans les zones naturelles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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.

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

Spécificités communales :

- *Nice : les clôtures sont limitées à 2.50m. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics.*

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.

- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail, Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - Ns

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'aménagement du domaine skiable telles que gares et supports d'engins de remontées mécaniques, abris de matériel, bureaux, locaux techniques, pistes de ski, équipements et installations de production de neige artificielle. ;
- Les aires de jeux et de sport compatibles avec la pratique du ski et la pratique de loisirs verts.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation pastorale agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

1.2.4 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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.
- Isola : Les restaurants d'altitude et les refuges sous réserve d'être implantés à proximité de l'arrivée d'une remontée mécanique.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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

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.
- 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) :

Non règlementé.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

2.2.3 Volumétrie

Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant.

2.2.5 Façades

Les façades 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.

2.2.6 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.

Dans les communes de montagne à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Sans objet

2.2.8 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les installations doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

2.2.10 Murs de soutènement :

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de

plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

2.2.11 Clôtures :

L'ensemble des clôtures situées dans les zones naturelles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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.

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nt1

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 aménagements et les constructions nécessaires à la pratique du ski tels que gares et supports d'engins de remontées mécaniques, abris de matériel, pistes de ski, locaux techniques, équipements et installations de production de neige artificielle. ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation pastorale agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

1.2.4 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)

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² supplémentaires.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 est fixée à 7m.

Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) 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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

2.2.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

2.2.5 Façades

Les façades 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.

2.2.6 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.

Dans les communes à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.2.8 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

2.2.10 Murs de soutènement :

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques.

2.2.11 Clôtures :

L'ensemble des clôtures situées dans les zones naturelles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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.

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs, les équipements sportifs et de loisirs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non règlementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la

continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non règlementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- 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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Nt2

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 extensions mesurées des constructions et installations à condition :
 - qu'elles soient destinées aux activités touristiques et de loisirs,
 - Qu'elles soient destinées à l'hébergement de type gîtes,
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

1.2.4 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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 est fixée à 7m.

Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) 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.
- 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) :

Non règlementé.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

2.2.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

2.2.5 Façades

Les façades 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.

2.2.6 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.

Dans les communes à fort taux d'enneigement, les pentes seront au minimum de 45%. Elles pourront être couvertes de bardeaux de mélèze ou être réalisées en bacs acier pré-laqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

2.2.8 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être traitées et placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

2.2.10 Murs de soutènement :

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques.

2.2.11 Clôtures :

L'ensemble des clôtures situées dans les zones naturelles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », 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.

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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs, les équipements sportifs et de loisirs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non réglementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre

ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) communale(s)

- La Roquette sur Var, la Tour sur Tinée, Rimplas, Roquebillière, Saint Jeannet : non réglementé.
- Beaulieu sur Mer, Bonson, Cap d'Ail Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint André de la Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Villefranche sur Mer : à l'exception des secteurs Np et NI, toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Valdeblore : à l'exception du secteur Nd, toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie: toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des

ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone – Npv

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 constructions et installations destinées aux équipements nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement de photovoltaïque au sol à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

1.2.4 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

Non réglementé.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Non réglementé.

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 est fixée à 7m.

Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Spécificité(s) 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.
- 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) :

Non règlementé.

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 les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain :

- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune.

- Dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille ; elles doivent reposer directement sur le sol, sans muret (mur bahut).
- Dans le cas de murs de séparation (hors murs de soutènement) sans clôture, ces murs devront avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,30 m et intégrer des ouvertures et des aspérités.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Spécificité(s) communale(s)

- Non règlementé.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. étude stationnement

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Les activités, destinations et sous-destinations autorisées doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau: Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être compatible avec le schéma de distribution d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.
- 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, maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Cf. dispositions générales.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.