Sous-zone - UBg

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

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

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

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

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

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :
- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour les communes de Nice et d'Eze ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;

<u>Spécificité(s) locale(s)</u> :
- Sont également interdits à Levens : les camping-cars, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.

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

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

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

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

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

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

1.2.4 Dans toute la zone :

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

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

Sont également autorisés à :

- Colomars : les commerces de détail à condition qu'ils soient réalisés en rez-de-chaussée et de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher.
- Saint-Martin-du-Var : les constructions à usage d'activités artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².
- Saint-Laurent du Var :
    - Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m². Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portée sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces détail pourra excéder 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.
    - Le changement de destination de construction s'il est effectué vers des bureaux hébergeant une activité médicale.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée dans le document 7 des pièces règlementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces règlementaires du PLUm.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

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

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

Cf. dispositions générales.

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

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
- Les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de
- Stockage des déchets ménagers.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré au plan de zonage pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :
    - Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,
    - Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration,
    - Les locaux créés doivent s'intégrer dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
    - Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des administrations publiques et assimilés, aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Dans les polygones reportés au plan de zonage :

- Dans les polygones n° 1 et n°2, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.
- Dans le polygone n°3, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.
- Dans le polygone n°4, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m.
- Dans le polygone n°9, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21 m, soit 68,70 m NGF.

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m pour les destinations de constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Cap d'Ail : dans "le périmètre des hauteurs maximales des constructions" reporté au document graphique et hors indications spécifiques sur ce même document, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder une hauteur de plus de 0,5m par rapport à celle du bâtiment voisin le plus élevé, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture plate.
- Colomars : la hauteur des annexes est fixée à 2.70 m à l'égout et à 3.70 m au faitage.
- Colomars et Levens : la hauteur maximale est fixée à 13 m dans le cas où des commerces ou activités de services sont réalisés en rez-de-chaussée, et qu'ils prennent en compte la cote du Plan de Prévention des Risques.
- Eze :
    - Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m ;
    - La hauteur à l'égout des annexes est fixée à 2,70 m.
- Vence :
    - En outre, la hauteur frontale est limitée à 14 m.
    - Toutefois, pour les constructions implantées en aval des avenues Joffre, Leclerc, boulevard Emmanuel Maurel, et à partir du numéro 550 de l'avenue Emile Hugues, la hauteur à l'égout se mesure sur la façade donnant sur la rue au niveau de la chaussée. La hauteur à l'égout n'est pas règlementée pour tenir compte de la topographie du site.
    - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18 m.
- Levens :
    - La hauteur des annexes est fixée 2,70 m ;
    - La hauteur frontale est limitée à 14 m.
- Saint-André-de-la-Roche : lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, leur hauteur sera conforme aux dispositions de cette OAP.
- Saint-Blaise : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.
- Saint-Martin-du-Var : la hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m pour les constructions à vocation d'activités hôtelières.
- Beaulieu-sur-Mer : en outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.
- Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 15m.
- Villefranche-sur-Mer :
    - La hauteur frontale maximale est fixée à 12 m ;
    - La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m.

Exception(s) :

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

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Carros, Saint-Martin-du-Var : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique des voies ;
- La Trinité :
    - Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.
    - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
    - Le long des voies identifiées par des dispositions architecturales particulières, l'implantation à l'alignement des bâtiments est exigée.
- Levens : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Saint-André-de-la-Roche : lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, leur implantation sera conforme aux dispositions de cette OAP.
- Valdeblore : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Saint-Laurent-du-Var :
    - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
    - Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
    - L'implantation en retrait de l'alignement ne peut être autorisée que :
        - Si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin, et implantée en retrait ;
        - Pour des motifs de composition urbaine qui se traduit par un recul sur voie ou emprise publique ou pour tenir compte notamment de la présence d'espaces verts à protéger ou de sujets végétaux. Ce recul aura une valeur comprise entre 2 m et 5 m.
    - Aucun surplomb de l'espace public n'est admis au-delà de 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, et ce uniquement à partir du 3ème niveau.
    - Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment pour performance énergétique, une tolérance de débord de 0,30 mètre est admise.
- Saint-Martin du Var : seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du

retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge
- Hormis à Saint-Laurent du Var, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 35m de la limite d'emprise de la RM6202.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique de la RM2210.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m.

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité :
    - Dans le cas d'un retrait, il doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 3 mètres.
    - Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée.
    - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sont également autorisés sans restriction.
    - Les parkings souterrains et leurs rampes d'accès peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.
    - Les bâtiments doivent être implantés
        - Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
        - Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite latérale d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
        - Soit en discontinuité des deux limites latérales à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres
        - Par rapport à la limite de fond de propriété adjacente à une parcelle extérieure à la zone UB, à une distance d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres

- Le long des voies identifiées par des dispositions architecturales particulières, l'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre des bâtiments est exigée.
- Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Toutefois, en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètre à l'égout du toit et 3 mètre au faîtage.

- Colomars et la Roquette-sur-Var : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 5m.
- Cap d'Ail, Valdeblore : Si la construction observe un retrait, il doit au moins égal à 4 m.
- Carros : les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives.
- Isola : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.
- Vence : Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative lorsqu'il existe une construction voisine en limite. Si la construction observe un retrait, il doit être au moins de 3 m.
- Levens : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur frontale avec un minimum de 4 m.
- Saint-André-de-la-Roche :
  - Lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, leur implantation sera conforme aux dispositions de cette OAP ;
  - Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'emprise des constructions lorsqu'ils en figurent au plan de zonage.
  - De même et sous réserve des dispositions qui figurent à l'article 2.1.3.1, les parties des constructions situées en-dessous du niveau de référence pris pour la mesure des hauteurs fixé à l'article 2.1.2 peuvent être admises plus près ou sur les limites séparatives.
- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- Saint-Blaise : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Saint-Laurent-du-Var :
  - Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de cette bande de 16 mètres, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente sans baies situées sur la parcelle voisine; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 mètres.
  - A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés: les dispositifs de réhabilitation pour performance énergétique, les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du RDC et les emmarchements.
  - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Exception(s) :

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

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin-du-Var : Sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, 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 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 et implantation

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.
La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.
Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.
L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail : dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche, une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.

2.2.2 Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu sur Mer : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale.
- Valdeblore : les garages et abris-voiture doivent préférentiellement être incorporés ou accolés aux constructions principales.

2.2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.
Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Dans les communes du Haut-Pays, les façades n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1 m.
- Colomars : les constructions en bois seront obligatoirement enduites.

2.2.4 Toitures

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

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

Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). En fonction des communes et des conditions climatiques, les toitures peuvent être réalisées en tuiles, en bardeaux de mélèze ou en en bac acier. Dans la mesure du possible, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain. A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.
Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.

Dans les communes du littoral et du Moyen-Pays, Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.
Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.
Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.
Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.
Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.2.6 Colorimétrie
Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc....) Ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.2.7 Superstructures et installations diverses
Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.
Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.
A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.2.8 Murs de soutènement :
Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchainement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.
Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.
Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.

2.2.9 Clôtures :

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

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.
Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- Soit d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.
Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Les brise-vues sont interdits.
Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.
Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.
Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.
- Saint-André de la Roche : la hauteur des clôtures n'est pas réglementée.

2.2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.
Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.
Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent-du-Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m doivent atteindre un objectif d'efficience énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -20% de la RT 2012.

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

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

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- La Trinité : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.
- Colomars : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.
- Eze : 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Levens : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Saint-André de la Roche : lorsque les constructions sont situées dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Pointe figurant au plan de zonage, le traitement des plantations sera conforme aux dispositions de cette OAP.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
  - Vence :
    - Logements :
      - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;
      - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
    - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.
  - La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, La Trinité, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
    - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
    - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
    - En outre, pour La Trinité, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.
  - Levens :
    - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
    - Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m² : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.
    - Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
  - Carros :
    - Logements : 2 places minimum par logement
    - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
  - Colomars :
    - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
    - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
  - Saint-Martin-du-Var :
    - Habitation : 1 place par 80 m2 de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement
    - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 5 chambres
    - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place pour 5 chambres
    - Restauration : 1 place par 25 m2 de surface de plancher
    - Commerce et activités de service : 30% de la SDP totale de l'établissement, y compris les réserves
    - Bureau : 60% de la SDP totale de l'établissement
    - Autres : 1 place pour 50m2 de surface de plancher
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - Logements : 2 places minimum par logement
    - En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.

- **Pour le stationnement des vélos**
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès soit se faire en priorité par l'autre.
Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.
Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions règlementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur sur la commune.
  En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.

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

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 », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.