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

Spécificité(s) locale(s) :
- Saint-Etienne-de-Tinée : Le changement de destination des constructions destinées à l'hébergement hôtelier sont interdits.

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 n°5 des pièces réglementaires 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, 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 ;
- 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.

Spécificité(s) locale(s)
- En outre, à Saint-Etienne-de-Tinée et à Cagnes-sur-Mer : Les commerces de détail sont autorisés, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m2.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

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

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

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

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau 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.
- Cagnes-sur-Mer : Sous réserve de cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens :
    - Le long des avenues commerçantes structurantes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 4 m minimum / 5.50 maximum selon la configuration urbaine et architecturale de la séquence urbaine dans laquelle s'insère la construction ;
    - Le long des autres axes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 3.50 m mini. Selon la configuration urbaine et architecturale, la hauteur pourra être réduite.

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.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : le long des avenues de Nice, de Cannes et de Grasse, les rez-de-chaussée devront accueillir des constructions à destination de commerces de détail.

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) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : Dans le cas d'un projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières, il sera examiné la possibilité de modifier les emprises au sol de l'existant dans le respect des caractéristiques du site, de la morphologie urbaine et typologie architecturale du secteur et des constructions voisines

2.1.2 Hauteur des constructions :

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

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
    - Les constructions doivent s'aligner sur la même hauteur que les bâtiments limitrophes ;
    - Dans le cas où aucune construction n'est présente sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres ;
    - La hauteur des constructions pourra être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon existant et de s'harmoniser avec la morphologie de la rue le long de laquelle elle s'implante dans le respect du patrimoine protégé. Cette disposition ne s'appliquera pas systématiquement. Il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions le long de la séquence urbaine ;
    - Dans le secteur cœur de ville, la hauteur ne pourra pas dépasser 10 m à l'égout. Les bâtiments seront en R+2.
- Saint-Étienne-de-Tinée :
    - La hauteur maximale st fixée à 15 m au faîtage ;
    - Pour des raisons de composition architecturale, la hauteur maximale au faîtage pourra atteindre 18 m dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction et sans excéder la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

2.1.3 Implantation des constructions :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.

Spécificité(s) locale(s)
- Saint-Étienne-de-Tinée : Non réglementé.
- Cagnes-sur- Mer :
    - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.
    - La profondeur de la bande continue est de 12 m.
    - Au-delà de cette bande continue, seules les constructions annexes à l'habitation seront admises.
    - Dans le cas d'une unité foncière traversante sur deux voies, la distance entre deux bâtiments à vocation d'habitat est limitée à 8 m minimum ;
    - Une implantation différente pourra être admise afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction et notamment si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.
    - Le long de la rue Anatole France un recul jardiné de 3 m minimum en pleine terre pourra être imposé en fonction du contexte spécifique dans lequel le bâtiment s'insère ; il devra être obligatoirement végétalisé.
- Nice : En outre, aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :
    - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
    - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
    - 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.

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.
- 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.
- 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 soit :
- Sur une ou deux limites séparatives ;
- À une distance minimale de 4 m des limites séparatives dans le cas d'une implantation en retrait ;
- En dehors des bandes d'implantation, à une distance (*l*) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (*da*) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $l \geq da-3$.

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

Spécificité(s) locale(s)
- Cagnes-sur-Mer :
    - les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre ;
    - les constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 12 m mesurée à partir de l'alignement existant. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie de la façade ;
    - Les constructions autorisées au-delà de cette profondeur devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum.
    - Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
        - Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
        - L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).
- Saint-Martin-du-Var : L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.

2.1.3.3 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 3 m.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires 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 qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Le nuancier métropolitain se trouve également dans ce cahier.

Communes du Littoral :

Spécificité(s) locale(s)
- Cagnes-sur-Mer :
    - Dans les secteurs anciens « vieilles villes » et « vieux villages », le recours à « une architecture contemporaine » comprise comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme, dans les projets qui ne portent ni sur la rénovation, ni sur la restauration d'un bâtiment, pourra être autorisé après une étude particulière et à

condition que cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments typologiques et des principes morphologiques du site.

- Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.2.1 Toitures :

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

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

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

Tuiles dites de Marseille autorisées pour le bâti correspondant.

Tuiles dites romanes interdites.

Génoises, corniches et débords de toiture :

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

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

2.2.2 Façades :

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

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

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

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

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

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

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

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

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

2.2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :

Les garde-corps en bois sont interdits.

Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement par des ferronneries à barreaudage vertical ou ouvragés, toujours à barreaudage vertical.
Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XXème siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

2.2.5 Devantures commerciales :
Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Les devantures doivent être établies à 20 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.
Les systèmes de fermeture et de protection (grilles, volets...) seront situés à l'intérieur. Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.
Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasure à embrasure. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.
Les enseignes rétro éclairées sont tolérées à la condition stricte de ne pas dépasser 8 cm d'épaisseur.

2.2.6 Couleurs et matériaux :
Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).
Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement, à l'exception des façades néo-provençales des années 30.
Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.
Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.
Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.
Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.
Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou badigeon.

2.2.7 Saillies :
Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), de celle des balcons sur la voie publique, qui pourront être exceptionnellement être admis, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage et des restaurations de balcons existants.
Les vérandas sur les balcons, ainsi que les fermetures des loggias et terrasses sont interdites.

2.2.8 Sols des espaces publics :
L'imitation de pavés par l'emploi de pavés en béton façon pierre ou dits autobloquants est interdite. On privilégiera les pavés en pierre, les calades en galets sur chant/champ.
Les cheminements piétons centraux en brique sur chant/champ sont autorisés.

2.2.9 Superstructures et installations diverses :
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.
Tous les capteurs solaires sont interdits.
Les climatiseurs et les paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

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

2.2.10 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.

Communes du Moyen-Pays :

2.2.1 Toitures :
Elles possèderont une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont interdites.
Les fenêtres de toit et les chiens assis sont interdits, à l'exception des tabatières d'accès à la toiture. Tuiles canal de courant et de couvert pour le bâti antérieur à l'introduction de la tuile dite de Marseille. Tuiles dites de Marseille autorisées pour le bâti correspondant.
Toiture en ardoises autorisées pour le bâti correspondant. Bardeaux bitumineux interdits.
Tuiles dites romanes et ciment interdites.
Génoises, corniches et débords de toiture :
Les débords de toiture lambrissés dits « à queue de vache » sont réservés aux toitures en tuiles dites de Marseille. A l'occasion des travaux de rénovation des toitures, les corniches ou génoises seront restaurées ou restituées.
Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb. Gouttières et descentes d'eaux pluviales en métal non peint.

2.2.2 Façades :
Un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.
Enduit frotassé fin à la chaux (gobetis, corps d'enduit et couche de finition) et application d'une teinte par badigeon minéral (pas d'enduit teinté dans la masse (étranger à la typologie locale), exceptionnellement possibilité d'emploi d'une peinture organique non-semi-épaisse si techniquement justifié.
Aucun réseau et dispositif technique (paraboles, climatiseurs) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.
Toute façade décroutée précédemment (généralement dans les années 60) sera ré-enduite selon le protocole ci-dessus. Cependant, les façades non-enduites d'origine peuvent être conservées (enduit pierre-vue, joints beurrés, joints creux).
A l'occasion des ravalements de façades, les décors peints existants ou découverts devront être impérativement restaurés.
Les dimensions des ouvertures seront conformes au caractère traditionnel des constructions environnantes. La superficie des vides sera inférieure à celle des pleins.

2.2.3 Menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture) :
Elles doivent être en bois et peintes dans la même teinte (Fenêtres et volets) en excluant le blanc qui n'est pas une teinte traditionnelle locale. Les portes d'entrée peuvent être peinte de la même teinte, rester en bois naturel huilé (Pas de lasure ou de vernis) ou être peinte dans une teinte marron proche d'un bois foncé.
Les volets seront en bois. En étage ceux-ci seront persiennés à lames rases ou lames américaines (bâti couvert de tuiles dites de Marseille) et pleins sans écharpes au RDC.

2.2.4 Gardes corps, grilles et ferronneries :
Les garde-corps en bois sont autorisés mais en respectant la typologie locale : barreaudage droit simple.

Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement par des ferronneries à barreaudage vertical ou ouvragés, toujours à barreaudage vertical.
Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XXème siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

2.2.5 Devantures commerciales :
Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
Il est interdit dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Les devantures doivent être établies à 20 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.
Les systèmes de fermeture et de protection (grilles, volets...) seront situés à l'intérieur.

2.2.6 Enseignes :
Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasure à embrasure. Leur hauteur ne doit dépasser 0,40 m.
Les lettres seront découpées et peuvent être rétro éclairées.
Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.
Dès la cessation de l'activité, les enseignes devront être supprimées afin de rétablir la qualité du paysage urbain et ses perspectives.
Le dessus de l'enseigne drapeau ne dépassera pas le plancher du 1er étage, leurs dimensions maximales seront de 0,6 x 0,6 m hors tout et leur épaisseur ne sera pas supérieure à 6 cm.

2.2.7 Couleurs et matériaux :
Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).
Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement, à l'exception des façades néo-provençales des années 30.
Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.
Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.
Rappel : Le blanc est interdit, teinte non locale.
Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.
Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou badigeon.

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

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

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

2.2.10 Superstructures et installations diverses :
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Tous les capteurs solaires sont interdits.
Les climatiseurs et les paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
Les climatiseurs sont interdits en saillie et l'encastrement éventuel doit être traité en ventelles. Les climatiseurs au sol hors espace public doivent être dissimulés par un encoffrement.

2.2.11 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.

Communes du Haut-Pays :

2.2.1 Volume et aspect général :
Les volumes seront simples, sans saillie.
L'aspect des constructions nouvelles devra respecter les principes des typologies avoisinantes selon chaque secteur.
Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Spécificité(s) locale(s) :

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

2.2.2 Toitures :
Les pans et la pente des toitures devront correspondre au caractère traditionnel et dominant du secteur.
Les matériaux et les débords de toit seront conformes à l'aspect de constructions traditionnelles. Les toitures en lauzes ou en bardeaux seront conservées ou restituées, même dans le cas d'une surélévation.
Les dispositifs d'étanchéité sous toiture ne devront pas être visibles. Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.
Les toitures terrasses et les tropéziennes sont interdites.
Les fenêtres de toit et les lucarnes sont interdites, à l'exception des tabatières d'accès à la toiture qui seront limités à une par immeuble.
Dans les secteurs où les lucarnes font partie de la typologie traditionnelle celles-ci pourront être acceptées.
Les gouttières seront en métal non peint et non brillant ou en bois (tronc de mélèze). Les descentes d'eaux pluviales seront en métal non peint et non brillant.

Spécificité(s) locale(s) :

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

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

L'enduit sera frotassé fin à la chaux (gobetis, corps d'enduit et couche de finition) avec application d'une teinte par badigeon minéral (pas d'enduit teinté dans la masse) en finition.
Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont interdits ainsi que les enduits projetés mécaniquement.
Aucun réseau et dispositif technique (paraboles, climatiseurs) ne doivent être visibles en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales.
Les façades peuvent être à pierre-vue, en moellons irréguliers maçonnés dans l'épaisseur du mur (au moins 20cm) si la typologie du bâti environnant le justifie.
Le bardage bois est accepté uniquement lorsqu'il est conforme au caractère dominant des constructions du secteur.
A l'occasion des ravalements de façades, les décors peints existants ou découverts devront être impérativement restaurés.

2.2.4 Saillies :
Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique.
Le nombre de balcons sera limité et en accord avec la typologie de l'immeuble. Leur mise en œuvre sera en cohérence avec celle des constructions traditionnelles de chaque secteur et leur profondeur maximale sera de 90 centimètres à partir du premier étage.
Les vérandas sont interdites.
Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.

Spécificité(s) locale(s) :

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

2.2.5 Menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture) :
Les menuiseries (fenêtres et volets) seront en bois huilé foncé ou peintes d'une teinte correspondant aux couleurs présentes dans le bâti traditionnel. Le blanc sera exclu car il n'est pas une teinte traditionnelle locale.
Les fenêtres seront à deux battants et comporteront de petits bois en accord avec la typologie du bâti traditionnel.
Les portes d'entrée seront en bois huilé foncé (pas de lasure ou de vernis) ou lors qu'elles sont déjà peintes elles peuvent l'être de la même teinte que les menuiseries ou d'une teinte marron proche d'un bois foncé.
Les volets seront en bois, soit pleins sans écharpes, soit persiennés à lames rases ou lames américaines et pourront comporter des jalousies/portissol en fonction de la typologie du bâti.

2.2.6 Gardes corps, grilles et ferronneries :
La composition et les matériaux des garde-corps doivent respecter l'aspect traditionnel de ces éléments et la typologie du bâti.
Les garde-corps en bois sont autorisés mais en respectant la typologie locale : barreaudage droit simple.
Les ferronneries seront simples ou ouvragées, mais toujours à barreaudage vertical.
Les garde-corps et grilles dits à l'espagnole sont interdits. Ils devront être remplacés à l'occasion de travaux de ravalement selon le principe énoncé ci-dessus.
Seuls les garde-corps ou grilles à l'espagnole antérieurs au XXème siècle peuvent être conservés. La création de garde-corps en balustres est interdite.

2.2.7 Matériaux et couleurs :
Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
Les appuis de fenêtres seront en pierre (ardoise, marbre).

Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.
La couleur blanc (sur tout type de support) est interdite car il s'agit d'une teinte non locale.
Afin d'obtenir une polychromie traditionnelle, les teintes des façades doivent être choisies en fonction et complémentarité des constructions traditionnelles limitrophes.
Les constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), à l'occasion de travaux de ravalement, devront être conservées et restaurées sans application de peinture ou badigeon.

2.2.8 Devantures commerciales :
La conception générale du projet doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.
Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble : seront établies au moins à 20 cm de l'embrasure des portes et de fenêtres.
Elles seront de facture traditionnelle. L'emploi des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire est proscrit.
Il est interdit que ces devantures viennent recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.
La vitrine sera positionnée dans les feuillures de la baie ou entre 15 et 20cm en retrait du nu extérieur du mur de façade.
Les systèmes de fermeture et de protection (grilles, volets...) seront situés à l'intérieur (derrière les vitres).
Les appareils de climatisation seront intégrés dans le volume du bâtiment.

2.2.9 Enseignes :
Les enseignes doivent être d'écriture simple. Leur longueur doit être limitée à celle de la façade commerciale d'embrasure à embrasure. Leur hauteur ne doit dépasser 0,40 m.
Les lettres seront découpées et peuvent être rétroéclairées.
Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.
Dès la cessation de l'activité, les enseignes devront être supprimées afin de rétablir la qualité du paysage urbain et ses perspectives.
Le dessus de l'enseigne drapeau ne dépassera pas le plancher du 1er étage, leurs dimensions maximales seront de 0,6 x 0,6 m hors tout et leur épaisseur ne sera pas supérieure à 6 cm.

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

2.2.11 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.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

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

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

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

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
    - Dans la zone UAc de Cros de Cagnes, les espaces libres de toute construction devront être traités et plantés avec des essences végétales régionales sur une profondeur de 3 mètres le long des voies suivantes : rue des Plaqueminiers, rue des Eucalyptus, rue des Fusains, passage de la Grève, passage des Ateliers, rue Thiers, passage des Pêcheurs, rue des Ecoles, et devront représenter 10% d'espaces verts végétalisés de l'unité foncière (espace vert pleine terre non exigé).
    - Dans le secteur dit Haut de Cagnes, les espaces libres de toute construction devront être traités et plantés avec des essences végétales régionales et représentés 10% d'espaces verts végétalisés de l'unité foncière (espaces verts pleine terre non exigé).
    - Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent à des zones non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

Pour les véhicules légers :

- Saint-Martin-du-Var :
    - Habitation : 1 place pour 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 pour 25 m2 de surface de plancher
    - Commerce et activités de service : 30% de la surface de plancher totale de l'établissement, y compris les réserves
    - Bureau : 60% de la surface de plancher totale de l'établissement
    - Autres : 1 place pour 150m2 de surface de plancher
- Saint-Etienne-de-Tinée :
    - Habitation : 2 places par logement
    - Bureau : 1 place pour 30m2 de surface de plancher
    - Commerce et activité de service : 1 place pour 20m2 de surface de plancher
    - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 places réservées au personnel
    - Restauration : 3 places pour 20 m2 de surface de plancher
    - Equipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
    - Etablissement scolaire : 3 places par classe hors voirie
- Cagnes-sur-Mer :
    - Habitation : 1 place pour 60m2 de surface de plancher minimum. 1 place par logement
    - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour 100 m2 de surface de plancher

- Commerce et activité de service : 1 place pour 80m2 de surface de plancher
- Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 80m2 de surface de plancher
- Bureau : 1 place pour 80m2 de surface de plancher

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.

C. dispositions générales.