Sous-zone – UFb zone pavillonnaire

SECTEUR UFB3

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

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

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- Les changements de destination des commerces repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction concerne les commerces situés dans la rue Gaspard Clerissi et le long de la route de Castagniers, de la route de Nice et de la route de Colomars.
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2** ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- 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) :

- Sont également interdits à Vence : commerce de détail

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

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

Spécificité(s) locale(s)

Sont également autorisés sous conditions à :

- La Tour sur Tinée :
  - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'ils soient inférieurs à 2 m,
  - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la desserte des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Saint-Jeannet : le commerce de détail à condition de ne pas excéder une superficie de 250m² et d'être localisés en rez-de-chaussée.
- La Bollène-Vésubie : les aires de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs à condition d'être implantée dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage.

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 au document n°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.

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) :

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

  Saint-Jeannet : Le long de l'axe commercial à protéger identifier dans le périmètre de l'OAP « Entrée de Village » et « Rue du Vallon » : dans le cadre de constructions nouvelles, les commerces et services sont imposés en rez-de-chaussée.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eze : Dans le cas de projet de construction de logements sociaux, le volume constructible est majoré de 5 %.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Aspremont : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.
- Bonson, Isola et Roquebillière : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.
- Eze : dans les secteurs identifiés dans les plans de zonage, l'emprise maximale des constructions est fixée à 25%.
- La-Tour-sur-Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : le long du boulevard Edouard VII, la hauteur en tout point des constructions (ouvrages de superstructures exclus) ne devra pas excéder le niveau de la voie mesuré perpendiculairement à celle-ci.
- Eze, la Bollène Vésubie : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.
- Gattières : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m et à 10 m au faîtage.
- Isola, Valdeblore : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- La Gaude : En outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- La Tour sur Tinée et Vence : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.
- Nice : Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.
- Saint Etienne de Tinée : En outre, la hauteur au faîtage est fixée à 12m, et la hauteur frontale est limitée à 15m. Toutefois, pour les terrains ayant une pente supérieure à 15%, des hauteurs frontales supérieures pourront être admises pour des raisons de composition architecturale, sans dépasser 17m.
- Saint Jeannet :
    - En outre, sur 30% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m ;
    - De plus, la hauteur frontale est limitée à 16m.
- Rimplas : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9,50m à l'égout et à 11m au faîtage.
- Saint Jean Cap Ferrat : en outre, la hauteur frontale ne peut excéder la hauteur maximale des constructions de plus de 3m.

- Vence :
    - La hauteur frontale est limitée à 9m.
    - En outre un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 2.5m de hauteur peut être accepté avec un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade.
    - Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18m.
- Villefranche-sur-Mer :
    - la hauteur frontale maximale est fixée à 7m
    - 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 peuvent s'implanter soit avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus soit à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- La Gaude : les constructions doivent s'implanter à 5m (2m pour les piscines) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique.

- Nice : Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :
    - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les parties de bâtiment situées au–dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
    - les garages couverts et plantés, les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies,
    - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement en contrebas des voies, sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 m de profondeur,
    - les accès et leurs dalles de couvertures, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
    - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
    - en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, (figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm), une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagée de 3 m de largeur minimum les sépare de la voie,

- les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les infrastructures techniques liées à la voirie,
- les ouvrages de séparations,
- les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés

- Saint-Jeannet : les constructions doivent s'implanter à 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

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 s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- Valdeblore : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives

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

- Nice :

Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :

- les débords de toiture si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
- les travaux sur les bâtiments existants sans augmentation de leur volume,
- les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules, mes accès à conditions qu'ils soient limités au minimum,
- les accès à condition qu'ils soient limités au minimum
- les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant, ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
- les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- en dehors des espaces identifiés au titre de la trame vert et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau

du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagée de 3 m de largeur minimum les sépare de la limite de propriété,
    - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
    - Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
    - Les ouvrages de séparations,
    - Les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés.
- La Tour-sur-Tinée : les constructions peuvent s'implanter à une distance minimum de 3 m ou en limite séparative.

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.

- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.

  Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

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 (figurant au document n°4 des pièces réglementaires du PLU métropolitain) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

2.2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.
La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.
L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2.2 Annexes

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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Martin Vésubie, Roquebillière, La Roquette sur Var : Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale.

- Rimplas : Les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales.

- Valdeblore : Les abris de jardins doivent être intégrés au volume principal de la construction ou au garage si celui-ci est dissocié du volume principal. Si le garage est attenant au volume principal, les abris de jardins doivent être intégrés à ce volume, ou implantés en limites séparatives. Les prescriptions architecturales relatives au traitement de ces abris figurent dans l'figurant au document n°4 des pièces réglementaires du PLU métropolitain citée plus haut.

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.

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) :

- Eze : Les balcons sont tolérés sur les façades sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits

- Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m.

2.2.4 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.

Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificité(s) locale(s) :

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

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).
Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.
Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.
Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.
Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes du Haut-Pays.
Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.2.6 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

Les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public
Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.
A l'exception des antennes 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.

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.

- Rimplas : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5m.

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.

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.

45% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain :

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

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

Spécificité(s) locale(s)

- Aspremont : 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés.

- Bonson, Le Broc et Vence : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

- Eze : dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, 55 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

- Ilonse : non réglementé.

- Saint Blaise et La Tour sur Tinée : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

- Saint-Jeannet : un maximum de 50% de la superficie du terrain peut être imperméabilisé.

- Villefranche-sur-Mer : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

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, 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.

- 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-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.