

Nice, le 11 Octobre 2024

DESIGNATION DU BIEN

Commune : NICE (06)
Propriétaire :
Acheteur :
Adresse du bien : 55, Avenue Colombo
Les Eucalyptus
Références cadastrales : HC 92 (2250 m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :

La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS).

PLU METROPOLITAIN APPROUVE LE 25.10.2019 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 21.10.2021
- MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 du 06.10.2022 - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
ET MISE EN COMPATIBILITE DU 30.11.2023

Secteurs et zones :

- **UDc** (majeure partie de la parcelle) : Zone correspondant à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels et de villes parcs.

C.E.S. : 30%.

- **UDh** (partie Sud de la parcelle) : zone correspondant à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels et de villes parcs.

C.E.S. : 15%

Alignements ou réserves pour voirie :

Vu le P.L.U., l'immeuble respecte l'alignement des voies.

Servitudes publiques :

Périmètre de protection de monument historique

Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

Risques naturels (aléas de submersion marine selon porter à connaissance du 23.01.2015) :
Hors zone d'aléas

Risques naturels d'incendies de forêt (PPR approuvé le 07.02.2017 et modifié le 02.02.2021) :
Parcelle hors zone étudiée

Risques naturels (PPR mouvements de terrain approuvé le 16.03.2020) :
Zone blanche, zone de précaution non directement exposée aux risques ou exposée à des degrés faibles mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (2° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement).

Risques naturels de Séismes (PPR approuvé le 28.01.2019) :
Partie Sud en zone B4 de rocher avec effet de site topographique, surplus de la propriété en zone B0 de rocher sans effet de site topographique

DROIT DE PREEMPTION

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département
- Immeuble inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (**DPU simple - conformément à l'article L-210.1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet des Alpes-Maritimes pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence**)
- La propriété n'est pas dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (pas de droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.

OBSERVATIONS

- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur
- Zone de saisine archéologique
- Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000m² est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum en T1 (hors sous-destination hébergement)
- Parcelle partiellement comprise dans le périmètre de mixité sociale (pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500m², 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes, destinée au logement doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale).
A l'intérieur de ce périmètre, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale.
- Normes de stationnement (secteur à l'extérieur du corridor de transports en commun) qui correspond au reste du territoire (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- Parcelle hors périmètre vélo correspondant au reste du territoire (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)

**DOCUMENT ANNEXE
NICE**

Références cadastrales : HC 92 (2250 m²)

1 - La commune de NICE se situe en zone de sismicité moyenne, zone de sismicité 4 (décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique).

2 - La commune de NICE est intégrée au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.02.02 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

3 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 20.12.00 concernant notamment les logements construits avant le 1er janvier 1948.

4 - La commune a délibéré en vue d'instaurer la taxe forfaitaire en vertu de l'article 26 de la Loi ENL - art. 1529 et 1379 II du CGI.

5- La commune de NICE est classée en zone 1 - zone à potentiel radon faible - Arrêté préfectoral du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français

6 - La commune fait partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU..

LÉGENDE

	Limites de commune
	Zonage réglementaire PLUm U, A, N et AU
	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV de Nice)
	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Périmètre de l'Opération d'Intérêt National "Eco Vallée" (décret du 7 mars 2008)

ER ET SERVITUDES

	Emplacement réservé voirie et équipement public**
	Servitude indiquant la localisation prévue des voies et ouvrages publics**
	Servitude d'attente de projet d'aménagement**

MIXITE SOCIALE

	Emplacement réservé pour mixité sociale**
	Périmètre de mixité sociale**

COMMERCES

	Linéaires commerciaux à protéger
	Secteur de diversité commerciale au titre du L151-16 du CU
	Commerces repérés au titre du L151-16 du CU Commerce, artisanat, entrepôt ou équipements d'intérêt collectif et services publics imposés en rez-de-chaussée sur 60% de la largeur de façade sur voie

DEPLACEMENTS DOUX

	Limite d'implantation des ouvrages aériens de cheminement
	Plate cyclable existante, à créer ou à conserver
	Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques
PPR représentés à titre indicatif, se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique

	Risques majeurs liés aux PPR
	Risques modérés liés aux PPR

AUTRES

	Zone de tirants
	Affouillement de plus de 3m de hauteur interdit sur une profondeur de 20m en bordure de voie
	Zone de protection des tunnels
	Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine
	Zone de protection des nappes alluviales
	Zones de Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Nice Côte d'Azur (avec indication de la zone)

SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE

	Immeuble dont la surélévation est admise sous conditions
	Périmètre de hauteur minimale des constructions *
	Périmètre de hauteur maximale des constructions *
	Périmètre d'emprise au sol maximale et/ou d'espaces verts exigés
	Périmètre soumis à spécificité réglementaire indiquée au règlement

AUTRES REGLEMENTATIONS

	Secteurs de plan masse ***
	Secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la démolition des bâtiments existants
	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

	Marge de recul en entrée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur
	Marge de recul en bordure de voie
	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
	Marge de recul paysagère
	Marge de recul en bordure de limite séparative
	Limite d'implantation des constructions au-dessus du sol
	Limite d'implantation des constructions
	Implantation obligatoire des bâtiments
	Alignement directionnel
	Transparences visuelles à ménager
	Sens préférentiel des faîtages
	Dispositions architecturales particulières
	Règle de recul des derniers niveaux

PATRIMOINE

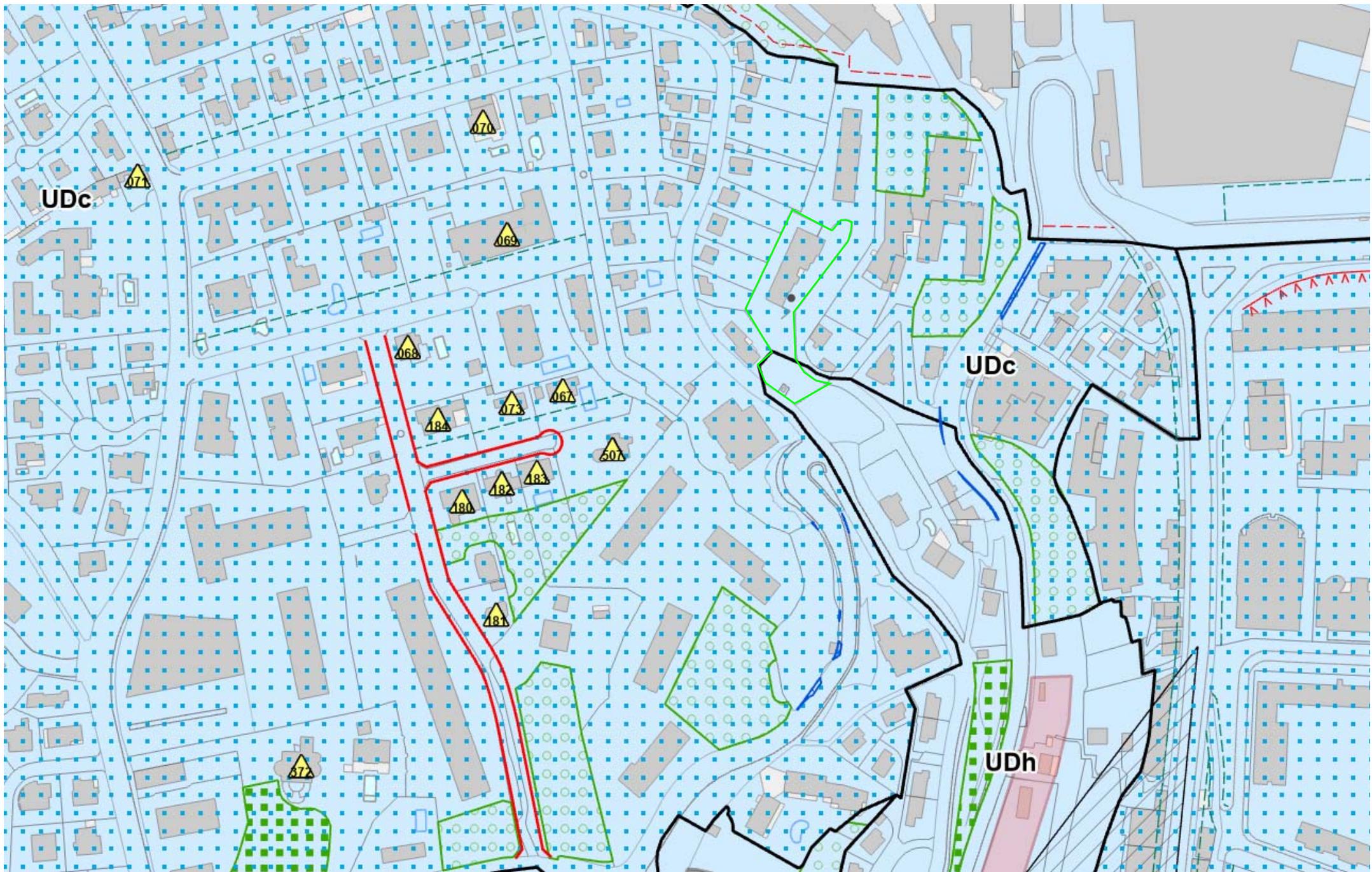
	Espaces boisés classés
	Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales
	Espace de protection des vallons
	Espaces paysagers des bords de voie
	Espaces verts de transition
	Restanques à protéger, à créer
	Espace Vert Identifié
	Jardin d'intérêt Majeur
	Éléments de paysage à créer
	Éléments de paysage à protéger
	Secteur de protection des zones humides
	Élément remarquable linéaire à protéger

* Lorsque les hauteurs ne sont pas indiquées au plan de zonage, se référer au règlement de la zone concernée.

** Lorsque les numéros ne sont pas indiqués au plan de zonage et/ou que les délimitations se superposent, se reporter à "Annexe Patrimoniale" contenue dans les pièces réglementaires. (annexe pièce 4)

*** Les périmètres de "secteurs de plan masse" disposent de réglementations en trois dimensions plus précises inscrites au sein de plans spécifiques disponibles dans le dossier de PLUm. (annexe pièce 5)

Nota : les tracés des servitudes d'utilité publique ainsi que des autres documents graphiques indiqués aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme ne sont pas attachés sur le présent plan. Ces tracés sont accessibles sur les plans situés en annexe du dossier de PLUm.



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : HC
Feuille : 000 HC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

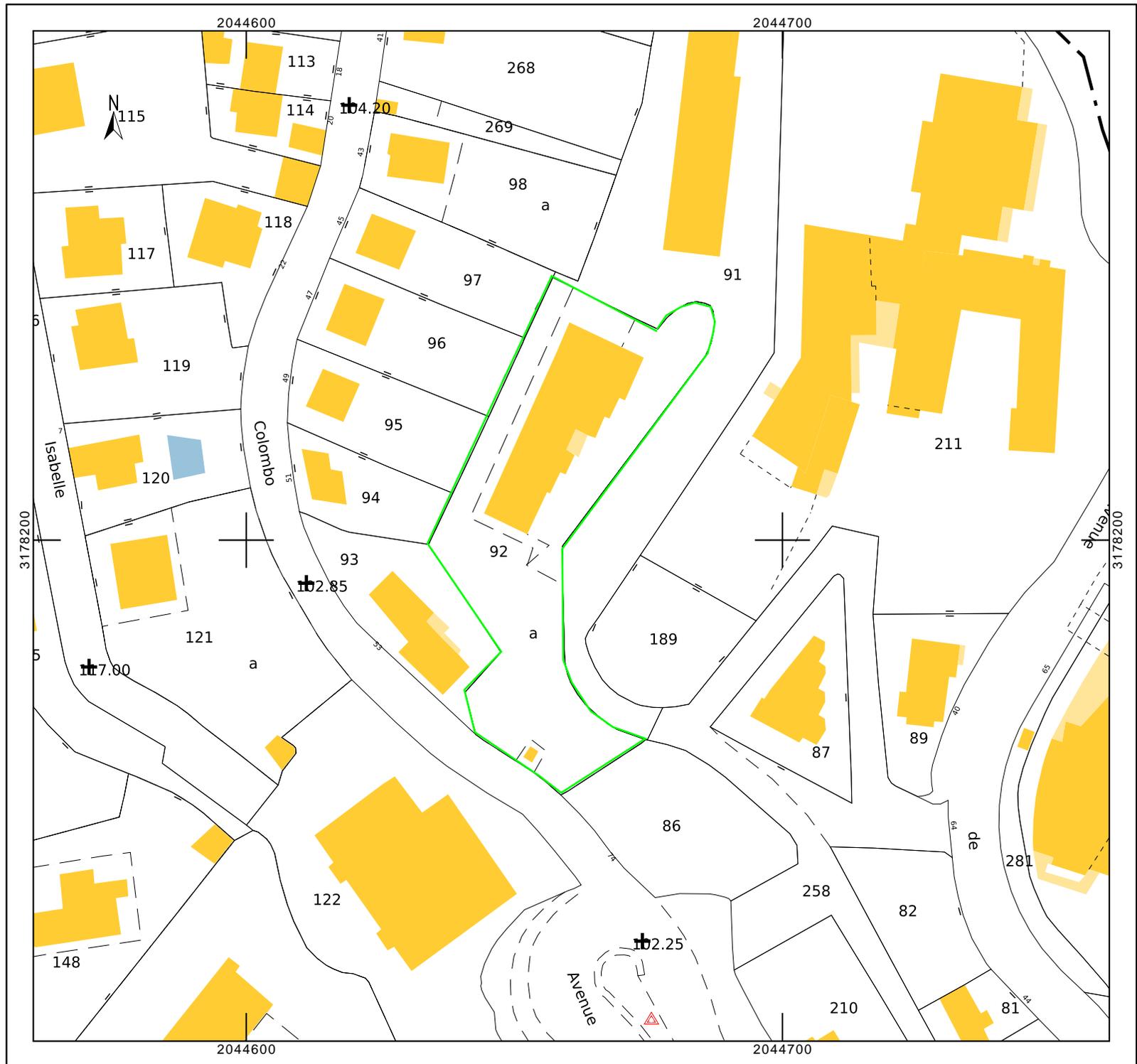
Date d'édition : 11/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice Cadéi 22,
Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



ARTICLE 15. MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT.

15.1 Normes de stationnement

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de disposition réglementaire ou de spécificité locale précisées en article 2.5 des règlements de zones.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher. En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.
Logement social	1 place pour 2 logements
Hébergement	0,3 place par logement
artisanat	1 place pour 150 m² de surface de plancher
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Industrie	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

- Secteurs d'Intérêt Métropolitain

DESTINATION « HABITATION »	
Logement	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Logement social	1 place pour 2 logements
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ²	1 place pour 60m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerces de gros	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150m ² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 40m ² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique supérieur à 100 chambres	1 place pour 120m ² de surface de plancher

Activités de service	1 place pour 100m ² de surface de plancher
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

- Secteur intermédiaire

DESTINATION « HABITATION »	
Habitation	1,2 place par logement
Hébergement	0,3 place par logement
Logement social	1 place par logement
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ²	1/60 m ²
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m ²	1/80 m ²
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1/40 m ²
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerces de gros	1/60 m ²
Artisanat et commerce de détail	1/80 m ²
Restauration	1/60 m ²

Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 3 chambres
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Industrie	1/150 m ²
Bureaux	1/60 m ²
Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher + 1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement	0,3 place par logement
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ²	1 place pour 60 m ² de surface de plancher

Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerce de gros	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Etablissement scolaire	1,5 place par classe

- **Pour le stationnement des deux-roues motorisés**

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Hébergement	1 place pour 50 chambres
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	1 place pour 140 m ² de surface de plancher A l'intérieur du corridor de transports en commun, pour les commerces et activités de services de moins de 300 m ² de Surface de Plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher

Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Industrie	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe

– Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
DESTINATION « HABITATION »			
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »			
Hôtel et autre hébergement touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Industrie	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé

DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »			
Industrie	2,5 m ² de local vélo pour 150 m ² de surface de plancher	2,5 m ² de local vélo pour 150 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Bureaux et assimilés	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »		Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet	
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m ² de local vélo par élève accueilli simultanément	Couvert sécurisé
Salles d'arts et de spectacle	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé

15.2 Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables en cas de projet de construction.

En cas de démolition et reconstruction, ou de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée sauf mention contraire précisée par une spécificité locale en article 2.5 des dispositions réglementaires.

En cas de changement total ou partiel de destination ou de transformation ou réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera exigé aucune aire de stationnement voiture, deux-roues, poids lourds, livraison ou car supplémentaire.

Au sein du corridor de transports en commun et du secteur intermédiaire, en cas de travaux sur une construction existante à destination d'habitation, sans réalisation de surface de plancher nouvelle, entraînant la création de moins de 5 logements supplémentaires mais également en cas de changement de destination, il ne sera exigé aucune aire de stationnement voiture, deux-roues motorisés, vélos, poids lourds, livraison ou car supplémentaire. En toute hypothèse, aucune exigibilité en stationnement ne sera requise dans le cadre de travaux exécutés sur une construction existante destinés à la production de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État dès lors qu'ils ne s'accompagnent de la création d'aucune surface de plancher nouvelle.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou dans le cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant plusieurs destinations de constructions, un taux de mutualisation pourra être appliqué à l'échelle du projet. Le porteur de projet devra justifier du nombre de places produites sur la base d'une étude de mutualisation de stationnement. Le taux de mutualisation maximum autorisé est de :

- 20% en dehors des zones « corridor transports en commun », « secteur intermédiaire », « périmètre vélo » ;
 - 25% au sein de la zone « périmètre vélo » et « secteur intermédiaire »
 - 30% au sein de la zone « corridor transports en commun ».
- En tout état de cause, le nombre de places de stationnement produites ne pourra pas être inférieur à 1 place par logement.

15.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation.

Les normes sont distinguées selon les types de zones et les destinations de construction.

Quand un projet contient des constructions aux affectations différentes, le nombre de places de stationnement correspond à la somme des places de stationnement de chaque affectation calculées au prorata de la surface de plancher concernées.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche.

Sur l'ensemble du territoire, quatre zones sont distinguées :

- Une zone spécifique, appelée « corridor transports en commun » identifiée sur les documents graphiques, qui correspond à une zone tampon de 200m de part et d'autre des 3 lignes de tramway et de 300m autour des gares de Nice Ville – Riquier – Saint-Augustin – Saint-Roch ainsi que la gare des Chemin de Fers de Provence de Nice Centre.
- Une zone spécifique, appelée « secteur intermédiaire », identifiée sur les documents graphiques, qui constitue une zone tampon entre le corridor de transports en commun et le reste du territoire.
- Des Secteurs d'Intérêt Métropolitains, identifiant des parties de territoire à la composition programmatique plus dense
- Le reste du territoire

Quand une unité foncière est concernée pour partie une norme de stationnement, et pour partie par une autre norme de stationnement, la norme la moins contraignante s'applique à l'ensemble de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination commerciale, en application directe de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des parkings d'un commerce ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à destination d'hôtel et d'autre hébergement touristique de plus de 100 chambres, il est prévu 1 aire de dépose-minute pouvant accueillir au moins deux voitures ou un car.

Pour les constructions à destination de commerce, restauration et bureaux, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction des surfaces affectées aux réserves (zones de rangement et de stockage).

Dans le cas de commerces groupés dont la surface de plancher totale est supérieure à 300 m² composés de plusieurs cellules commerciales, les exigences de stationnement (deux roues, véhicules légers, livraison et poids lourds) imposées en dispositions générales ou en article 2.5 dans chaque zone par type de commerce s'appliquent à chaque cellule prise séparément, en fonction de sa surface de plancher spécifique et indépendamment de la surface de plancher des autres cellules.

Pour les bâtiments collectifs au moins 5% du total des places de stationnement à réaliser doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques de ces places doivent répondre aux obligations réglementaires en la matière.

De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

La norme applicable aux constructions non mentionnées dans la déclinaison des règles de stationnement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

15.4 Dispositions relatives aux aires de livraison et poids-lourd.

Concernant les aires pour livraisons : pour les constructions nouvelles, hors celles destinées à l'habitation, une zone correspondant à une aire de stationnement de 3,50 mètres X 5 mètres par 300 m² de surface de plancher devra être réalisée.

Pour les communes de Cap d'Ail, Gilette, Isola, Levens (excepté en zones UAb, UBd et UBk), Nice, Roubion et Villefranche-sur-Mer, il est imposé une aire de livraison par 300 m² de surface de plancher, pour les sous-destinations suivantes :

- Commerce de détail ;
- Commerce de gros.

Pour les autres types de destinations et sous-destinations, la réalisation d'aires de livraison devra correspondre aux besoins du projet.

En outre, pour la commune de Nice, pour les commerces de plus de 1000 m², à l'extérieur du corridor de transports en commun, 1 aire poids lourd par 1 200 m² de surface de plancher devra être réalisée. L'aire poids lourd sera d'une superficie de 16,5 mètres x 3,5 mètre, définie conformément aux normes européennes.

15.5 Modalités de réalisation des places de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

15.6 Stationnement des vélos

15.6.1 Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables, sauf lorsque le projet concerne une maison individuelle, en cas de projet de construction.

Également, en cas de démolition et reconstruction, le nombre de places exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher reconstruite.

En cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant le stationnement supplémentaire requis sera exigé.

15.6.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Sur l'ensemble du territoire, deux zones sont distinguées :

- Une zone spécifique, appelée « **périmètre vélo** », identifiée sur les documents graphiques, qui correspond à une zone où l'usage du vélo est facilité.
- Le **reste du territoire**

Les obligations réglementaires sont exprimées en m² de local vélo, incluant les circulations internes au local. Le stationnement d'un vélo nécessite entre 1,5 et 2,5 m² de local vélo, selon le type d'arceau et la géométrie du local. Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m² l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. En fonction du relief du territoire, deux périmètres ont été distingués. Ils sont identifiés en annexe au présent règlement. La distinction concerne les territoires situés en deçà de 80 m d'altitude, où le potentiel vélo est important.

Pour les commerces et les services, deux valeurs devront être additionnées : une valeur basée sur la surface de plancher et une valeur basée sur le nombre de parking véhicule. Cette méthode permet de couvrir des situations qui ne peuvent pas être couvertes par l'une ou l'autre valeur seule, par exemple :

Un commerce en centre-ville sans parking, mais avec néanmoins des besoins en stationnement vélo sécurisé pour les employés.

Un commerce à faible surface de plancher rapporté à sa fréquentation mais dont le parking véhicule est dimensionné de manière ad hoc.

Lorsque le local vélo dispose d'une hauteur libre sous plafond supérieure à 2,80 m et d'une circulation de 2 m, la superficie du local pourra être réduite avec la mise en place d'un système de rangement sur 2 niveaux pouvant accueillir le nombre de vélos nécessaires. Ainsi, l'emprise du local pourra être divisée par 2.

15.6.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le parking vélo est conçu d'après les guides techniques actuels. Pour les logements individuels il doit être possible d'utiliser les vélos sans devoir déplacer de véhicule.

- **Localisation en étage :**

De préférence, le parking vélo est au rez-de-chaussée ou au niveau de l'entrée principale.

Il peut être installé aux niveaux -1 ou +1 si le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, des services en relation avec l'espace public, des contraintes techniques impératives. Dans ce cas le local vélo est accessible par une rampe de pente inférieure à 10% ou par un ascenseur d'au minimum 2.30 m de longueur utile intérieure. Par exemple : le parking vélo peut être au niveau -1 si le rez-de-chaussée est entièrement occupé par une boulangerie. Il n'est en revanche pas possible d'installer les vélos au niveau -1 tout en gardant du stationnement de véhicules motorisés au rez-de-chaussée.

- **Pour les logements, bureaux et locaux d'artisanat :**

Le stationnement vélo doit être dans un local abrité des intempéries. L'accès au parking vélo doit être sécurisé par un dispositif de type badge ou clef. Il peut s'agir du même ensemble que celui du parking véhicules dans la mesure où les accès vélo respectent les principes énoncés dans le présent règlement. Par exemple : si le parking véhicule est gardienné et couvert, le local vélo doit être également gardienné et couvert.

- **Pour les commerces, services, établissement recevant du public :**

L'accès au parking vélo et doit être facile et accessible.

15.7 Stationnement des deux-roues motorisés

15.7.1 Disposition

Les deux-roues motorisés sont stationnés dans les mêmes parkings que les voitures. Ils ne sont pas stationnés dans le même espace que les vélos.

Les places sont bien visibles, facilement accessibles.

Ils disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont pré-équipées de bornes de recharge électriques. Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont applicables, sauf lorsque le projet concerne une maison individuelle, en cas de projet de construction.

15.7.2 Contrôle d'accès

Les parkings contenant des places de deux-roues motorisés et équipés de dispositifs de contrôle d'accès doivent assurer la compatibilité du dispositif avec l'usage et la sécurité d'un deux-roues motorisés.

15.8 Traitement des espaces extérieurs affectés au stationnement

Les espaces affectés au stationnement en surface devront être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE 16. VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

Toute création d'accès ou de voie nouvelle doit être conforme au règlement de voirie métropolitain et adaptée à l'importance du projet de construction.

Nonobstant les règles du PLUm, les voiries liées aux opérations d'aménagement d'ensemble et au Plan de Déplacements Urbains sont autorisées sur l'ensemble des zones du PLUm.

Sous-zone - UDh

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

Spécificité locale :

Sont également interdits à :

- Cagnes-sur-Mer : les commerces de détails
- Levens : les villages de vacances, les décharges, 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 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 300 m², sauf sur la commune de Nice où la surface de plancher n'est pas limitée ;
- 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 L.111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes ;
- 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 autorisées sous condition à Saint-Laurent du Var :
 - o Les commerces de détail, 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 L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Nice : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.
Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».
- Saint-Laurent-du-Var : 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 sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires 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)

- Cagnes-sur-Mer : pour les immeubles collectifs, une hauteur libre sous dalle des rez-de chaussée est imposée à 3,50 m minimum.

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 :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par des commerces, locaux artisanaux, des bureaux ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destinations et sous-destinations.
- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par de l'hôtel et autre hébergement touristique, est interdit.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Laurent-du-Var :
 - o 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 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

Spécificité(s) locale(s)

- Levens : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat :
 - o Dans le périmètre de l'ERMS2 délimité sur les documents graphiques, l'emprise au sol maximale est fixée à 25%.
- Saint-Laurent-du-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : la hauteur des constructions est fixée à 12m à l'égout
- Levens :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 11m.
 - o La hauteur des annexes est limitée à 3 m,
 - o La hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.
- Nice :
 - o En outre, la hauteur maximale des constructions destinées aux établissements d'enseignement est fixée à 12 m à l'égout.
 - o Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesurée depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m les hauteurs maximales ci-dessus.
 - o La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert de pleine terre.
 - o La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
 - o les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur maximale à l'égout du toit supérieure à 9 m ;
 - o les surélévations des constructions existantes sont admises dans la limite d'une hauteur maximale de 9 m à l'égout du toit projeté ;
 - o pour les constructions existantes, la réalisation d'un niveau supplémentaire habitable est admise, sous réserve :
 - que la hauteur maximale de ce nouveau niveau habitable soit inférieure ou égale à 9 m à l'égout du toit projeté,
 - ou bien, que le niveau habitable nouvellement créé soit compris dans le volume d'habitation existant sans limite de hauteur. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - o Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur.
 - o Il en est de même pour :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et privées, les stades (tribunes et leur couverture),
 - o Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées,
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
 - o Les édifices techniques et d'accès sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m.
 - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de



l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.

- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

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 s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal égal au 2/3 de leur hauteur à l'égout avec un minimum de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

- Nice :

- Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
- Les constructions peuvent s'implanter au droit ou en retrait des limites d'implantation graphique ou des marges de recul graphique.
- Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum, à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment.
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,



- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
- Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les installations, équipements et locaux techniques liées à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, en empiètement de 30 cm maximum.
- Les ouvrages de séparations
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.4.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
- Saint-Laurent-du-Var :
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.
 - En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
 - Le long du Chemin de la Chapelle, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 9m de l'axe de la voie.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22m comptée à partir de l'axe de la pénétrante du Paillon.
- 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. Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de Saint Laurent du Var.
- 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

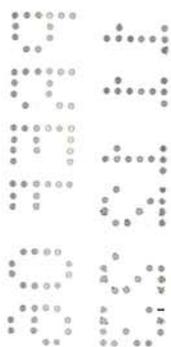
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - Les constructions doivent s'implanter en limite ou à une distance $L=H/2$ avec minimum 5 mètres.
 - Seules les extensions, les constructions annexes seront admises ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12m ; elles devront s'implanter en limite ou à 3m minimum.
- Levens : En outre, les constructions existantes édifiées à une distance de 4 m minimum des limites séparatives peuvent faire l'objet d'une modification de leur volume sans toutefois modifier leur emprise au sol.
- Nice :
 - Le retrait est ramené à 3 m pour les serres agricoles.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau à condition qu'ils soient situés en dehors des espaces

identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm,

- Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
- Les balcons, oriels et saillies,
- Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
- Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
- Les accès à condition qu'ils soient limités au minimum,
- Les murs de soutènement,
- Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les installations, équipements et locaux techniques liées à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
- Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 30 cm maximum,
- Les ouvrages de séparations,
- Les installations techniques liées à la distribution d'énergie.



Saint-Laurent-du-Var :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif,
 - pour les constructions annexes.

Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :

- À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.
- Aux constructions enterrées ;
- Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages.
- Aux clôtures.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant au document n°5 des pièces réglementaires 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 PLUm) 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 volumétrie

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)

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

2.2.2 Annexes

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

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 de 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)

- Saint-Jean-Cap-Ferrat : Les balcons ne doivent pas excéder une profondeur de 1,50m.
- Saint-Laurent du Var : La modification de l'aspect extérieur des constructions et création de surfaces par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement.

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 apparente. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

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)

- Cagnes-sur-Mer : les toitures terrasses accessibles sont interdites au dernier niveau.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Jean-Cap-Ferrat : toutes les menuiseries telles que : volets, persiennes, fenêtres, portes, portillons seront préférentiellement en bois.

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 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 les paraboles installées en toiture seront préférentiellement disposées de façon à être invisibles depuis l'espace public. Elles pourront être placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, de leurs armoires technique associées et des édicules d'ascenseur, 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'enchaînement 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 », figurant au document n°5 des pièces réglementaires 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 dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

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 est 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)

Saint-Laurent du Var : les murs-bahuts sont limités à 0.60 m et les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent au caractère spécifique des constructions édifiées sur le terrain ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

2.2.10 Piscines

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

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au poolhouse.

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)

- Cagnes-sur-Mer : toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental au choix BDM, avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau argent dudit référentiel.
- Saint-Laurent du Var : les bâtiments collectifs dont la hauteur est inférieure ou égale à 9m doivent atteindre un objectif d'efficacité énergétique de niveau BBC amélioré équivalent à -10% de la RT 2012.

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

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espaces verts.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Il conviendra de privilégier leur localisation en continuité des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) préexistants (sur la parcelle ou aux alentours) ceci afin de favoriser la biodiversité et/ou la création ou le renforcement de 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)

- Cagnes-sur-Mer :
 - 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre
 - 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) correspondant à des secteurs 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.
- Levens :
 - 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.



- Par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions
- Nice :
 - 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont 35% du terrain en espaces verts de pleine terre.
 - Constructions et installations destinées aux établissements d'enseignement : non règlementé.
 - Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m², chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m² étant prise en compte dans le calcul. Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.
- Saint-Laurent-du-Var : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre (25 %).

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :



- **Pour le stationnement des véhicules légers**
La Gaude, Falicon, Gillette, 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.
- **Gattières :**
 - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Logements :
 - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m² ;
 - 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m² ;
 - Pour les logements de + de 180m² : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m².

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.
- **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 50 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
- 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.
- 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.
- **Pour le stationnement des vélos**
- Nice :
 - Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement.
- 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 doit 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 réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

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

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

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

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Sous-zone - UDC

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

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

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans 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 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, sauf sur la commune de Nice où la surface de plancher n'est pas limitée ;
- 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 ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.

1.3 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 réglementaires du PLUm

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale (PMS) dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.
Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».
- Nice : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.
Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».

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 sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires 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.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

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

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s)

- Nice :

- Concernant le calcul de la hauteur, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé, ne peut excéder de plus de 2 m la hauteur maximale ci-dessus.
- La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 6 m. Cet espace doit être traité en espace vert en pleine terre.
- La hauteur des murs en bordure des voies extérieures aux unités foncières n'est également pas comprise dans cette différence d'altitude.
- les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur maximale à l'égout du toit supérieure à 12 m ;
- les surélévations des constructions existantes sont admises dans la limite d'une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit projeté ;
- pour les constructions existantes, la réalisation d'un niveau supplémentaire habitable est admise, sous réserve :
 - que la hauteur maximale de ce nouveau niveau habitable soit inférieure ou égale à 12 m à l'égout du toit projeté,
 - ou bien, que le niveau habitable nouvellement créé soit compris dans le volume d'habitation existant sans limite de hauteur.
- Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés dans les cas suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les stades (tribunes et leur couverture),
 - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupôles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ?
 - Les édicules techniques (cage d'ascenseurs, ...) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, sans dépasser 2,50 m,
 - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2,
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

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 s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

– Cagnes-sur-Mer :

- Le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.

– Nice :

- Dans le périmètre SR5 reporté au plan de zonage : non règlementé.
- Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.
- Les constructions peuvent s'implanter au droit ou en retrait des limites d'implantation graphique ou des marges de recul graphique.
- Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés
 - Les balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies sans dépasser de 1 m le niveau du terrain naturel ou, en contre-bas des voies sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 de profondeur,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
 - Les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
 - Les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
 - Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
 - Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs réalisés sur les bâtiments existants,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,



- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, ...
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, en empiètement de 30 cm maximum,
- Les ouvrages de séparations,
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.4.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.
- Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - Les balcons, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - Les éléments ponctuels d'architecture.
- Sont autorisés dans le tréfonds des emprises et voies publiques : les parcs de stationnement ouverts au public.



Exception(s)

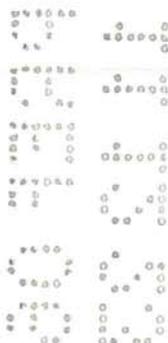
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces 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 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o Les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 6m des limites séparatives.
- Nice :
 - o Les installations, équipements et locaux techniques liés à l’entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d’extraction d’air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, peuvent s’implanter jusqu’en limite séparative.
 - o Le retrait est ramené à 3m pour les serres agricoles.
 - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - L’installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d’énergie renouvelable ou de récupération d’eau à condition qu’ils soient situés en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, figurant au document n°4 des pièces règlementaires du PLUm,
 - Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les balcons, oriel et saillies,
 - Les escaliers de secours et ascenseurs ajoutés à des bâtiments existants,
 - Les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules,
 - Les accès à condition qu’ils soient limités au minimum,
 - Les murs de soutènement,
 - Les bassins d’eaux pluviales à condition qu’ils soient enterrés,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l’entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d’extraction d’air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme,
 - Les aires de rassemblement des conteneurs d’ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
 - Les réseaux d’aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
 - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d’isolation thermique extérieure en empiètement de 30 cm maximum,
 - Les ouvrages de séparations,
 - Les installations techniques liées à la distribution d’énergie.



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 », figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm 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 PLUm) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

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

Spécificité(s) locale(s)

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

2.2.2 Annexes

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

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 de badigeon.

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

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, leurs constructions peuvent être assorties 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 ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

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.

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.

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 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 les paraboles installées en toiture seront préférentiellement disposées de façon à être invisibles depuis l'espace public. Elles pourront être placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées 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'enchaînement 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 réglementaires 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 dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

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 est 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

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) :

- Cagnes-sur-Mer : Toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental BDM, avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau argent dudit référentiel.

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

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions figurant aux dispositions générales du présent règlement.

En tout état de cause, les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.

A l'exception des installations autorisées à l'article 2.1.3.2, les reculs sur limite séparative seront traités en espace végétalisé.

Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 35% du terrain espaces verts de pleine terre.

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

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Il conviendra de privilégier leur localisation en continuité des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés,

fossés, zones humides, etc.) préexistants (sur la parcelle ou aux alentours) ceci afin de favoriser la biodiversité et/ou la création ou le renforcement de 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)

- Cagnes-sur-Mer :
 - o 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) correspondant à des secteurs 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.
 - o 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Nice :
 - o 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 35% en espaces verts de pleine terre.
 - o Sur le périmètre SR8 reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts avec au moins 1.50 m de terre.
 - o Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m², chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m² étant prise en compte dans le calcul.
 - o Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.

2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- La Gaude, Falicon, Gillette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Carros :
 - o Logements : 2 places minimum par logement
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Colomars :
 - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Gattières :
 - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.



- Logements :
 - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher ;
 - 2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m² ;
 - 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m² ;
 - Pour les logements de + de 180m² : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m².

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.

- Nice : sur le périmètre SR8, reporté au plan de zonage, le nombre de places exigées devra être réalisé en sous-sol.
- 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.
- 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.

Pour le stationnement des vélos

Nice :

- Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement

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 doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires 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 réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.
En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

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 réglementaires 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.