

Nice, le 27 Octobre 2022

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : CAGNES SUR MER (06)  
**Propriétaire** : SCI RIELA  
**Acheteur** : PRS DES ALPES-MARITIMES / Elvio RIELA - SCI RIELA  
**Adresse du bien** : 24, Rue Pasteur - 35, Avenue de Villeuneuve -  
**Références cadastrales** : BL 318 (634m<sup>2</sup>), BL 319 (241m<sup>2</sup>), BL 320 (88m<sup>2</sup>)  
BL 321 (50m<sup>2</sup>), BL 322 (230m<sup>2</sup>), BL 323 (33m<sup>2</sup>)

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

*n'ayant pas pour objet de définir la constructibilité du bien*

#### **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

#### **Secteur et zone :**

**UBe** : Zone urbaine correspondant à un tissu dense et continu de quartiers urbains.

**C.E.S.** : Non réglementé.

#### **Alignements ou réserves pour voirie :**

Vu le P.L.U., l'immeuble respecte l'alignement de la voie.

#### **Servitudes publiques :**

Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits.

Servitude radioélectrique, protection contre les obstacles.

Servitudes relatives aux réseaux de distribution et de transport de gaz (rue Pasteur).

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

#### **Risques d'inondation (PPR approuvé le 31.10.01 modifié les 27.11.02, 23.06.03) :**

Parcelles comprises dans une zone à risque modéré d'inondation.

#### **Risques d'incendies de forêt (PPR approuvé le 11.05.2012 modifié le 31.03.2022) :**

Zone blanche, zone non réglementée par le PPRIF.

**Risques naturels (aléas de submersion marine selon porter à connaissance de novembre 2017) :**

Parcelles hors aléas.

### **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).**
- **La propriété est dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (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.
- Périmètre vélo correspondant à une zone où l'usage du vélo est facilité (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires).
  
- Une enquête publique a eu lieu du 1er juin au 30 juin 2022 concernant le projet de modification de Droit Commun n° 1 du PLU Métropolitain.  
Cette modification a été approuvée par le conseil Métropolitain le 6 octobre 2022  
Elle devrait être applicable vers la fin novembre 2022 en prévisionnel, sous réserve du visa préfecture et de la bonne exécution de toutes les autres modalités

**DOCUMENT ANNEXE  
CAGNES SUR MER**

**Références cadastrales :** BL 318 (634m<sup>2</sup>), BL 319 (241m<sup>2</sup>), BL 320 (88m<sup>2</sup>)  
BL 321 (50m<sup>2</sup>), BL 322 (230m<sup>2</sup>), BL 323 (33m<sup>2</sup>)

- 1 - La commune de Cagnes sur mer 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 CAGNES SUR MER **est intégrée** au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 10.03.17 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages.
- 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 1<sup>er</sup> janvier 1948.
- 4 - La commune ne fait pas partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU.
- 5- La commune de CAGNES SUR MER 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

## 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
	Piste 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 Mairie
	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)
	Zone A

## 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
	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 fatigages
	Dispositions architecturales particulières
	Règle de recul des derniers niveaux

## PATRIMOINE

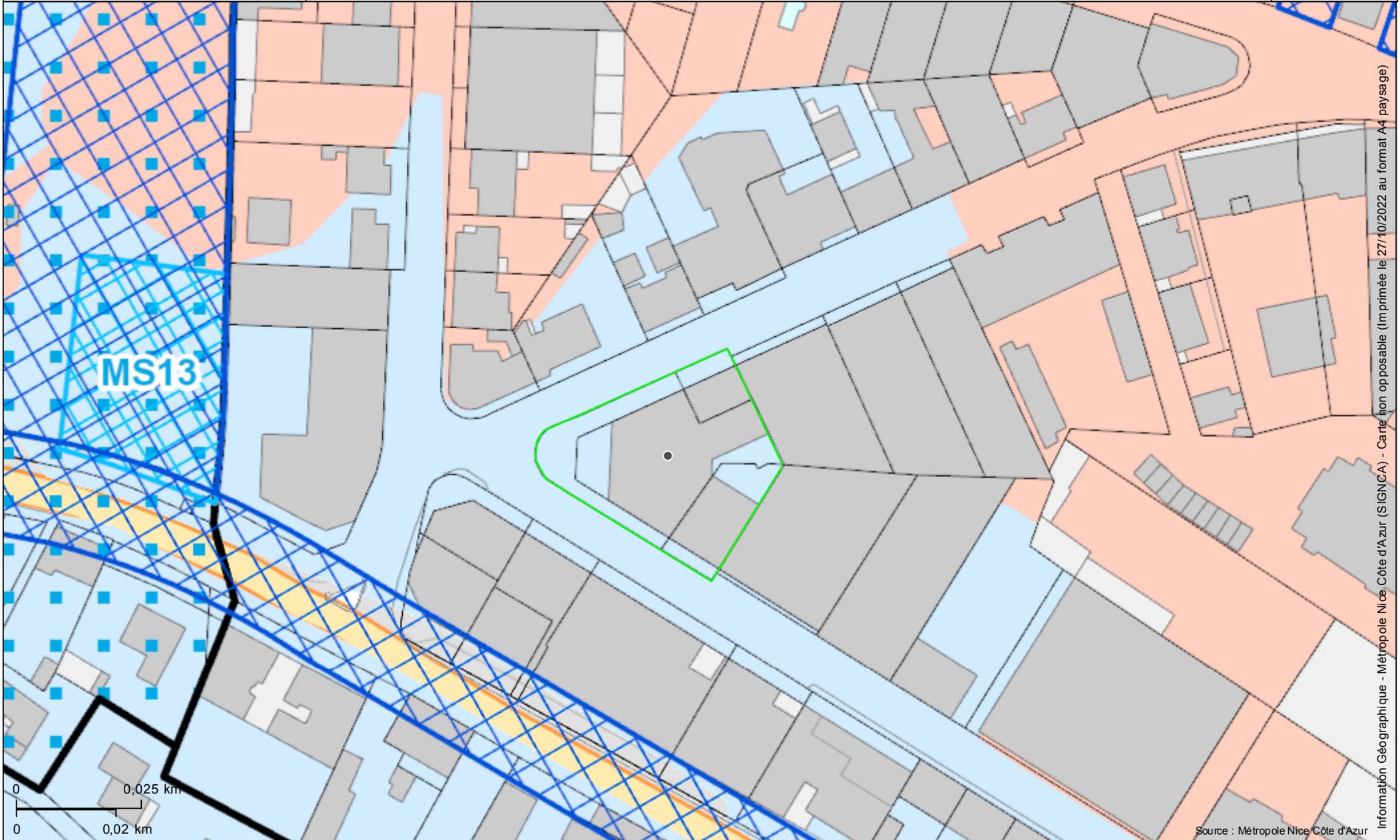
	Espaces boisés classés
	Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales
	Espace de protection des vallons
	Espaces paysagers des bords de voie
	Espaces verts de transition
	Restanques à protéger, à créer
	Espace Vert identifié
	Jardin d'Intérêt Majeur
	Éléments de paysage à créer
	Éléments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

\* 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 délimites se superposent, se reporter à « l'Annexe Patrimoine » 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)

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



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
CAGNES SUR MER

Section : BL  
Feuille : 000 BL 01

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

Date d'édition : 27/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

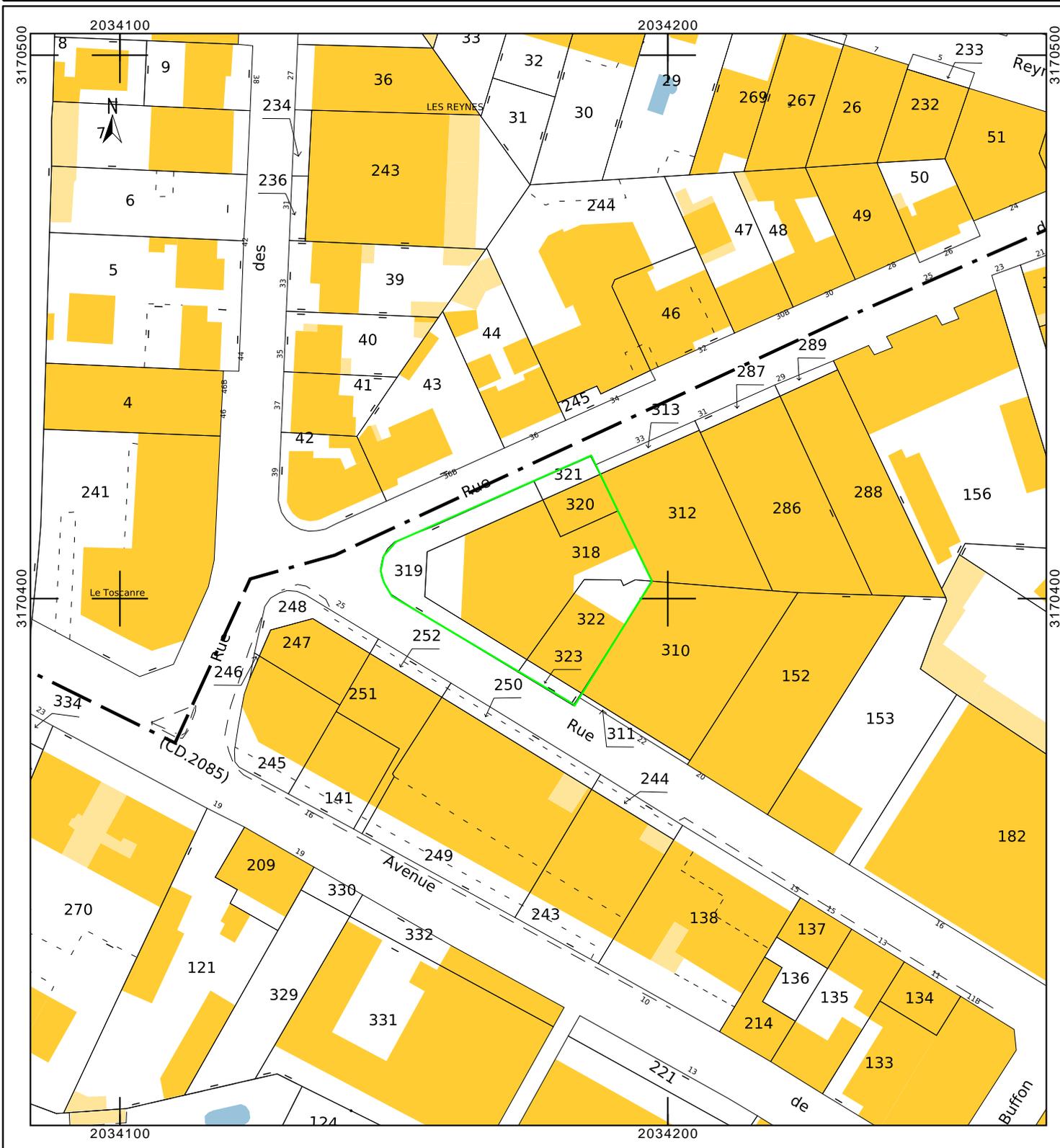
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ANTIBES  
40, chemin de la colle B.P. 129 06164  
06164 Juan- les- Pins Cedex  
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66  
cdf.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## **Sous-zone - UBe**

### **Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

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

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

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

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

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

**1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

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

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

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

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

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces règlementaires 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 m<sup>2</sup> ;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ; Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.

Spécificité(s) locale(s)

- En outre, à Cagnes-sur-Mer, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire sont autorisées sous l'emprise de l'autoroute.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

#### **1.3.1 Emplacements réservés pour logements**

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

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

Non réglementé.

#### **1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :**

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : Sous réserve de cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens :
  - o Le long des avenues commerçantes structurantes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 4,00m minimum / 5,50 maximum selon configuration urbaine et architecturale de la séquence urbaine dans laquelle s'insère la construction.
  - o Le long des autres axes, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 3,50 m mini. Selon la configuration urbaine et architecturale, la hauteur pourra être réduite.

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

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :
  - o Le long des axes structurants de la plaine du Malvan (avenue des Alpes, avenue de Grasse) et de la plaine littorale (avenue de Nice, avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, avenue de la Gare), les RdC commerciaux pouvant être intégrés sur 2 niveaux. Les devantures devront donc, le cas échéant, être composées sur cette double hauteur, très vitrées, en animation de l'espace public ;
  - o Le long des avenues de Nice, de Cannes et de Grasse, les rez-de-chaussée devront accueillir des constructions à destination de commerces de détail.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage : Non réglementée.

La hauteur frontale des constructions : Non réglementée.

#### Spécificité(s) locale(s)

##### - Cagnes-sur-Mer :

- Les bâtiments seront en R+4.
- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
- La hauteur sous dalle des RDC à vocation de commerces ou d'activités, le long des axes commerciaux désignés au plan de zonage, est majorée selon les conditions de l'article 1.3.6. La hauteur à l'égout est majorée de la différence avec la hauteur standard de 3,50 m.
- Toutefois, une hauteur différente de celle fixée ci-dessus pourra être admise ou imposée en fonction de la situation spécifique du bâtiment tel un angle de rue, du caractère des lieux et de la morphologie urbaine en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions ou les façades commerciales d'une séquence urbaine le long de l'espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions existantes le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie, sans alignement systématique à la plus grande hauteur.
- Les attiques sont autorisés à condition que leur hauteur soit de 3.50 m maximum sur 30 % de la surface de plancher de l'étage immédiatement inférieur. Ces attiques seront en retrait de 3 m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour. Dans ces retraits ne sont pas compris les débords de toiture, pergolas, stores ou avancées faisant effet de brise soleil.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire, la hauteur à l'égout est limitée à 25 m, édifices techniques non compris.

##### - Villefranche-sur-Mer

- La hauteur maximale, à l'égout et frontale, est fixée à 14 m et à 20 m pour les constructions à usage d'hébergement (EHPAD).

- Beaulieu-sur-Mer : la hauteur frontale est fixée à 18 m à l'égout. En outre, sur une bande de 20 m à compter du boulevard Paul Déroulède, la hauteur absolue admise est de 15 m à l'égout.

### 2.1.3 Implantation des constructions

#### 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
  - o Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations seront autorisées à l'intérieur d'une bande constructible d'une profondeur de 16 m, mesurée à partir de l'alignement existant. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie des façades.
  - o Au-delà de cette profondeur, 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.
  - o Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :
    - 0,60 m sur espace public inférieur à 6 m ;
    - 1,20m sur espace public compris entre 6 m et 12 m ;
    - 1,50m sur espace public compris entre 12 m et 18 m.
  - o Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de la limite du domaine public autoroutier concédé, sauf dans le cas de constructions destinées au stationnement qui pourront être implantée à l'alignement.
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.

##### Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- 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 réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

#### 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites ou à une distance minimale de 5m.

##### Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes sur Mer :
  - o Les constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre.
  - o Au-delà de la bande de 16 m définie dans l'article 2.1.3.1, les constructions autorisées devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum.

- Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
  - Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
  - L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).
- Cap d'Ail : les dispositions de l'article 2.1.3.2 s'appliquent dans une bande de 15 m comptée à partir de la limite des emprises publiques des voies. En dehors de cette bande, les implantations sont libres.

Exception(s) :

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

**2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

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

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

**2.2.1 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) :

- Villefranche-sur-Mer : les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.

**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 badigeon.

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

### 2.2.4 Toitures

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

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

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

### 2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

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

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

### 2.2.6 Colorimétrie

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

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

### 2.2.7 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.

Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.

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

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

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Villefranche-sur-Mer : les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.

### 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 clôtures peuvent être composées comme suit :

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

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

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

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

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

#### 2.2.10 Piscines

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

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

#### 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

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

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

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.

10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones

humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

#### Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : la proportion d'espaces verts n'est pas réglementée.
- Cagnes-sur-Mer :
  - o 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
  - 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). Ces secteurs correspondent à des zones non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.

## 2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

#### Spécificité(s) locale(s) :

##### - Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
  - o Logements :
    - 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gattières, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Colomars :
  - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Villefranche-sur-Mer :
  - o Hébergement (EHPAD) : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.

- Saint-Laurent-du-Var :
  - o Logements : 2 places minimum par logement
  - o En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.
- **Pour le stationnement des vélos**
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - o Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m<sup>2</sup> de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m<sup>2</sup> 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.

