

Nice, le 5 Février 2024

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : NICE (06)  
**Propriétaire** : Monsieur Gilles COMBES  
**Acheteur** : SDC VILLA MARIA  
**Adresse du bien** : 27, Avenue Primerose  
**Références cadastrales** : MI 17 (232 m<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  
- MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 du 06.10.2022 - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2  
ET MISE EN COMPATIBILITE DU 30.11.2023

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

- **UFb5** : zone urbaine correspondant à un tissu pavillonnaire de moyenne densité  
**C.E.S.** : 20%

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

Vu le PLU, l'immeuble respecte l'alignement des voies.

#### **Servitudes publiques :**

Servitude de dégagement de vue.

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 de Séismes (PPR approuvé le 28.01.2019) :**

Zone B0 de rocher sans effet de site topographique

**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 (aléas de submersion marine selon porter à connaissance du 23.01.2015)**

Parcelle hors cartographie

**Risques naturels d'incendies de forêt (PPR approuvé le 07.02.2017 modifié le 02.02.2021) :**

Zone non concernée par le risque

**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**

- Parcelle hors périmètre vélo correspondant au reste du territoire (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- 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 comprise dans un périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP des Collines - cf annexe)
- La parcelle est comprise dans le lotissement "Ivaldi - colline du Parc Impérial" (12.08.29) dont les règles d'urbanisme spécifiques n'ont pas été maintenues (les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges et le mode de gestion des parties communes demeurent - art. L..442-9)

**DOCUMENT ANNEXE  
NICE**

**Références cadastrales :** MI 17 (232 m<sup>2</sup>)

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).

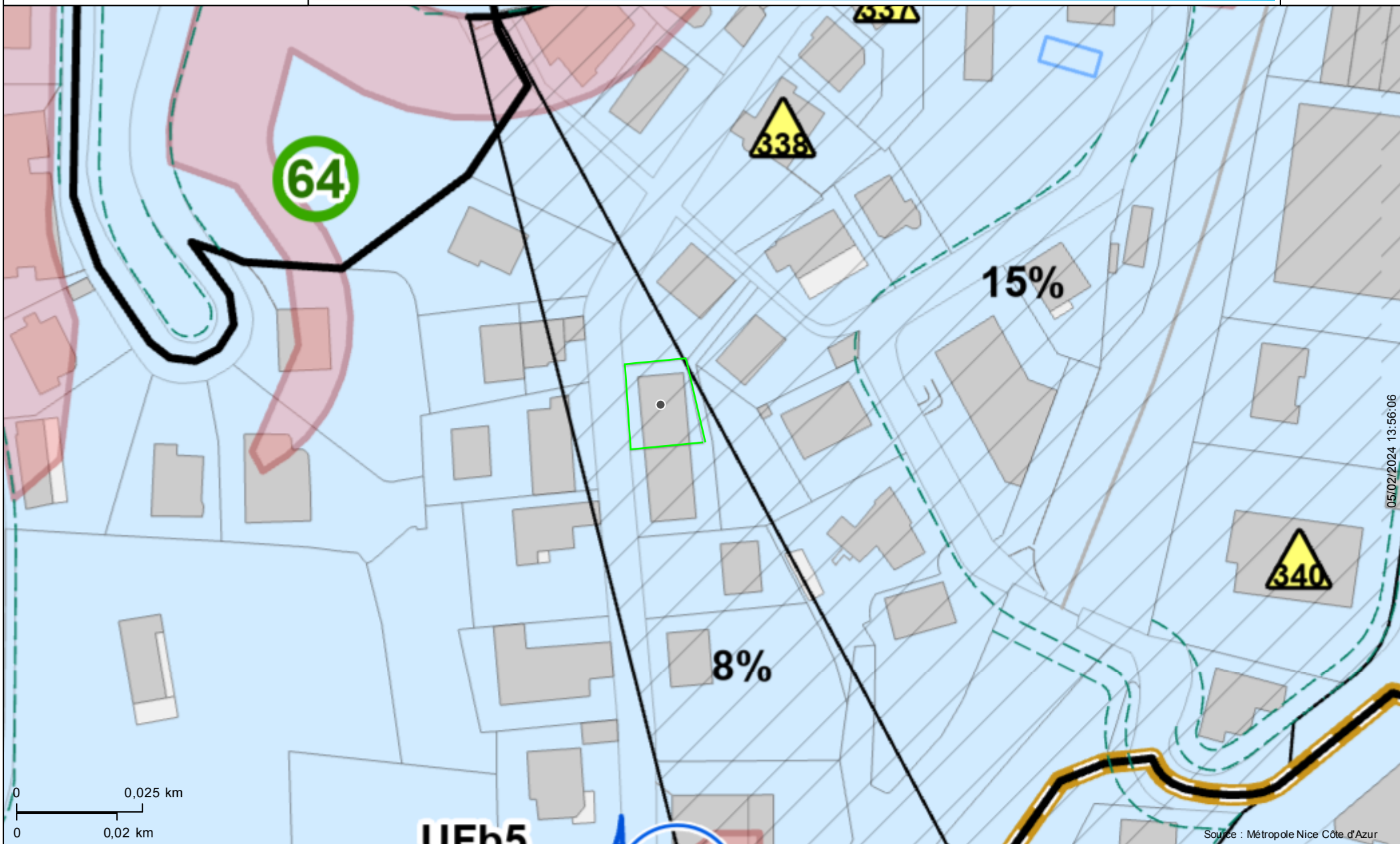
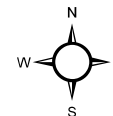
2 - La commune de NICE est intégrée au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.02.02 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

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..



UEb5

## LÉGENDE



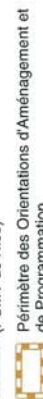
Limites de commune



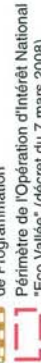
Zonage réglementaire PLUm  
U, A, N et AU



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)



Zone A

## SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE



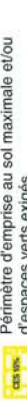
Immeuble dont la surélévation est admise sous  
conditions



Périmètre de hauteur minimale des constructions \*



Périmètre de hauteur maximale des constructions \*



Périmètre d'emprise au sol maximale 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

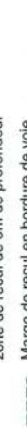


Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et  
du sous-sol

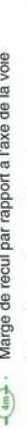
## EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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



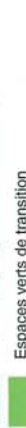
Transparences visuelles à ménager



Sens préférentiel des faîtages



Dispositions architecturales particulières



Règle de recul des derniers niveaux

Règle d'ordonnement urbain précisée dans  
le règlement

Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de  
construction définie par la côte NGF \*

Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur \*

Polygone d'implantation

Polygone d'emprise des constructions \*

Polygone d'implantation des bâtiments hors-sol \*

Implantation des accès véhicules et des sous-sols

Localisation d'accès à créer

Zone non-aedificandi

Emprise de non altius tollendi

Zone où peuvent être construites des terrasses  
et piscines

Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage

\* 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 « l'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.

## 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

Dégagement de vue avec indication de la pente

Origine de la prescription vue

Servitude de vue

Cône de prescription de vue

Constructions pouvant faire l'objet d'un changement  
de destination à vocation d'enseignement, de santé  
et d'action sociale

Constructions traditionnelles ou habitations  
existantes\*\*

Patrimoine bâti remarquable\*\*

Constructions pouvant faire l'objet d'un changement  
de destination à vocation touristique

Patrimoine naturel\*\*

Alignement d'arbres à créer ou à protéger

Dispositions particulières pour les hauteurs

Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
NICE

Section : MI  
Feuille : 000 MI 01

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

Date d'édition : 05/02/2024  
(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 Cadéï 22, rue  
Joseph Cadéï 06172  
06172 NICE  
tél. 04-92-09-46-10 -fax -  
cdfif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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



## Sous-zone – UFb zone pavillonnaire

### SECTEUR UFB5

#### 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 réglementaires 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 interdits :

- 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 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 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 d'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qu's'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

**1.2.4** Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 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 constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les 'Orientation' d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature ' 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) :

- A Saint-Jeannet : le commerce de détail à condition de ne pas excéder une superficie de 250 m<sup>2</sup> et d'être localisés en rez-de-chaussée.

## **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 logement' 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 ».

#### **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 d’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 20%.

##### Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : 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.
- La Gaude : L'emprise au sol de chaque annexe est limitée à 40m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

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

##### Spécificité(s) locale(s)

- Carros : En outre, une hauteur de 10m à l'égout est admise pour les constructions à usage d'équipement collectif. Elle est portée à 12m de hauteur frontale.
- La Gaude : En outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m
- Nice :
  - o les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur maximale à l'égout du toit supérieure à 7 m ;
  - o les surélévations des constructions existantes sont admises dans la limite d'une hauteur maximale de 7 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 7 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.

##### 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 3m de la limite d'emprise publique des voies.

##### Spécificité(s) locale(s)

- Carros :
  - o 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 10 m de l'axe

et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

- 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.
- La Gaude : les constructions doivent s'implanter à 4m (2m pour les piscines) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique
- Nice :
  - Les constructions peuvent s'implanter au droit ou en retrait des limites d'implantation graphique ou des marges de recul graphique.
  - Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :
    - 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 débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
    - les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,
    - les garages couverts et plantés, les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies,
    - les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement en contrebas des voies, sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 m de profondeur,
    - les accès et leurs dalles de couvertures, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,
    - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,
    - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
    - les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés les infrastructures techniques liées à la voirie,
    - les ouvrages de séparations,
    - les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés.
  - Saint-Blaise et Saint-Jeannet : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

#### Exception (s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8m de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines (sauf pour la commune de Saint-Jeannet).
- 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 à la commune de La Gaude.
- 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 s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

#### Spécificité(s) locale(s)

- Èze et Saint-Blaise : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des limites séparatives.
- Carros : 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.
- La Gaude : les garages d'une superficie inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et accolés aux constructions destinées à l'habitation peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives, dans la limite d'un développé de façade de 7 mètres linéaires.
- Nice : Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :
  - o les débords de toiture si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
  - o les travaux sur les bâtiments existants sans augmentation de leur volume,
  - o les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
  - o les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - o les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules, mes accès à conditions qu'ils soient limités au minimum,
  - o les accès à condition qu'ils soient limités au minimum
  - o 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,
  - o les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
  - o 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,
  - o Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
  - o Les ouvrages de séparations,
  - o Les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés.
- Saint-Jeannet : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

#### Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.

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

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

### 2.2.1 Dispositions générales

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

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

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

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

### 2.2.2 Annexes

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

### 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, 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 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.

Pour les architectures contemporaines ou modernes, le dimensionnement des ouvertures est libre et devra être en harmonie avec l'écriture architecturale de la construction.

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

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

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

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

### 2.2.6 Colorimétrie

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

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



### 2.2.7 Superstructures et installations diverses

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

Les antennes et 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

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Jeannet : les murs bahuts sont limités à 0,70 m.

**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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Jeannet : les plages minérales pourront être réduites au strict minimum.

**2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Cf. dispositions générales.

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

65% 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 règlementaires 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 a 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)

- Carros :
  - o au moins 65% 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.
- La Gaude : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.
- Nice :
  - 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.
  - Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m<sup>2</sup>, chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m<sup>2</sup> 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-Jeannet et Gattières : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

## 2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

### – Pour le stationnement des véhicules légers



– Vence :

- Logements :
  - 1 place par logement inférieur à 60 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.
- 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, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En outre, pour la commune de Saint-Jeannet, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 3 lots ou 3 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.

– Gattières :

- Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Logements :
  - 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m<sup>2</sup> ;
  - 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m<sup>2</sup> ;
  - Pour les logements de + de 180m<sup>2</sup> : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.

- En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.
- En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé un nombre de places de stationnement visiteur correspondant à 7% du nombre total de places de stationnement réalisées.
- Carros :
    - Logements : 2 places minimum par logement
    - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Colomars :
    - Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - Logements : 2 places minimum par logement
    - En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.
  - **Pour le stationnement des vélos**
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 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.
  - 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.

## 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, plantation€.) 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.

## 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

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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
<del>artisanat</del>	<del>1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del>
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

- Secteurs d'Intérêt Métropolitain

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logement social	1 place pour 2 logements
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m <sup>2</sup>	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces de gros	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique supérieur à 100 chambres	1 place pour 120m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

- Secteur intermédiaire

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

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

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

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

Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	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**

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Hébergement	1 place pour 50 chambres
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de Surface de Plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>	
Bureaux	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	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
<b>DESTINATION « HABITATION »</b>			
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>

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

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à l'extérieur du corridor de transports en commun, 1 aire poids lourd par 1 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de local vélo, incluant les circulations internes au local. Le stationnement d'un vélo nécessite entre 1,5 et 2,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

# 6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION

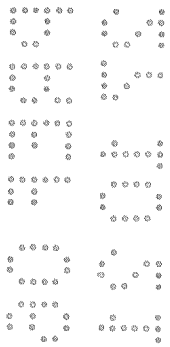
### OAP thématique



---

PLUm APPROUVE	25   10   2019
MISE A DISPOSITION	15   03   2021 au 15   04   2021
APPROBATION EN CONSEIL MÉTROPOLITAIN	21/10/2021







## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### OAP COLLINES



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement Logement Mobilité

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Service Planification

---

## INTRODUCTION

Depuis 2014, la Ville de Nice s'est inscrite dans une démarche de valorisation patrimoniale en candidatant auprès de l'UNESCO pour l'inscription de la Promenade des Anglais et d'une partie du Centre Ville sur la liste du patrimoine mondial.

Cette démarche longue et exigeante tend à révéler le caractère exceptionnel du patrimoine urbain, marqué par une richesse et une diversité uniques, qui sont le reflet de l'attractivité touristique de Nice à travers les siècles.

Cette attractivité qui a constitué le cœur de l'économie niçoise pendant plus de deux cents ans s'explique à travers une situation géographique exceptionnelle où l'alliance de la mer, la montagne et de la douceur du climat a attiré les premiers touristes, dès le XVIII<sup>e</sup> siècle.

Si le patrimoine architectural niçois est au cœur de la candidature à l'UNESCO, l'écrin naturel dans lequel il s'inscrit en est également un élément constitutif.

Très tôt, les collines niçoises, décor naturel de la Promenade, subissent une pression immobilière qui fragilise progressivement leur richesse bâtie et paysagère. En effet, l'implantation d'opérations immobilières majoritairement résidentielles, importantes en nombre et en volume, précipitent la dénaturation de ce paysage collinaire pourtant constitutif de l'identité culturelle niçoise.

Tout comme la démarche de la Mission UNESCO est aujourd'hui soutenue par la mise en œuvre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont le périmètre en cours d'élaboration intègrera la Promenade des Anglais et les quartiers la jouxtant au nord, liés au tourisme hivernal et estival, il semble pertinent de développer une vision sur le secteur collinaire, ce dernier faisant également partie de la réflexion portée par la Mission UNESCO.

Le champ d'application de cette OAP couvre les collines ouest de Nice et s'applique dans le périmètre schématisé en partie D. du présent document. (pour plus de précisions sur ce périmètre, se référer à la planche graphique du Règlement)

La présente OAP a pour objectif de répondre à cette démarche, et de garantir le respect de cette richesse bâtie et paysagère en valorisant la qualité des constructions et de leur implantation dans les collines, au-delà de leur seul nombre et densité. Sans brider les opérations immobilières, il s'agit de mettre en œuvre un urbanisme de projet, concerté et intégré au contexte unique dans lequel il s'inscrit, en vue de le valoriser et de garantir son maintien.

Ainsi, la présente OAP développe des principes architecturaux, paysagers et urbains, en adéquation avec l'identité des collines, dans une logique de compatibilité des projets.

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET OBJECTIFS : valoriser l'identité du grand paysage et préserver les collines niçoises

### **Enjeux et objectifs**

Le mitage urbain et la densification non maîtrisée de ce secteur pourtant essentiel à la valorisation globale du paysage niçois entrent en contradiction avec la démarche UNESCO.

Bien que protectrices, les règles du PLU ne prennent pas en compte la fragilité de ce contexte, et ne sont pas en mesure d'empêcher les opérations immobilières totalement désolidarisées du territoire, qui participent à sa dénaturation à travers la construction de masses très compactes, occupant de façon plutôt sévère le paysage et niant ses particularités.

En parallèle, cette dégradation progressive de l'identité collinaire est renforcée par des problématiques d'accessibilité et d'aménagement accentuées par un relief très contraint.

L'application de la présente OAP sur les collines permettra de répondre à l'ensemble de ces enjeux en favorisant une requalification du territoire par le paysage.

Ainsi, elle invite les porteurs de projet à considérer le paysage comme sujet à part entière en renouant avec la relation de co-visibilité qualitative entre collines et cordon littoral.

Le paysage devient servant ET servi : le projet s'ancre dans une reconquête du cadre de vue qui favorisera le cadre de vie et s'inscrit dans la ville paysage de demain.

### **Périmètre d'application**

Le périmètre d'application de cette OAP englobe les collines niçoises appartenant à la zone tampon définie dans le cadre de la candidature UNESCO, de façon à protéger l'écrin naturel dans lequel la ville dans son ensemble s'est bâtie.

Sur ce périmètre, l'OAP définit une stratégie globale et positive, couvrant l'ensemble du territoire, quel qu'en soit le zonage, contribuant ainsi à valoriser son caractère unique et singulier.

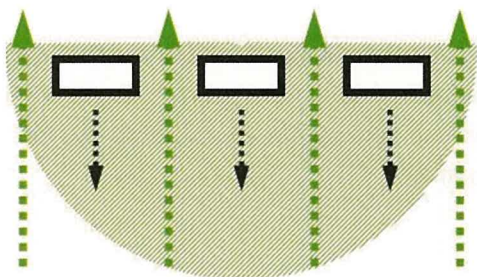


## ORIENTATIONS

L'OAP permet de rapprocher le pétitionnaire de l'instructeur afin de comprendre les objectifs et la subtilité des intentions publiques dans le but de continuer l'aménagement des collines à travers un projet partagé de paysage, et donc de trouver un terrain commun de projet.

**La présente OAP a pour objectif de favoriser les éléments suivants, afin de privilégier une intégration optimale du projet immobilier dans le paysage collinaire :**

- la proportion juste
- la compacité poreuse
- l'ancrage opportun
- la participation du végétal domestique au paysage



Avec la prise en compte de ces quatre éléments de contexte, le paysage passe du statut de paysage servant à celui de paysage servi, puisqu'il est entièrement intégré.

## OUTILS A METTRE EN OEUVRE

Afin de répondre à ces enjeux, les prescriptions de cette OAP suivent trois angles de lecture énumérées ci-dessous, et s'appliquent aux projets dans une perspective de compatibilité, qui invite les porteurs de projet à engager le dialogue avec la puissance publique :

**A > le rapport du projet à la parcelle et au grand paysage**

**B > le rapport au sol**

**C > le rapport à l'espace public**

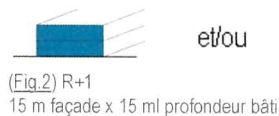
Au-delà de la restriction et de la préservation, les dispositifs développés ci-dessous permettent un développement territorial raisonné tout en renouant avec la dimension de projet.

**A. Le rapport à la parcelle au service du grand paysage (quelles que soient les hauteurs imposées au PLUM) :**

**> LA PROPORTION JUSTE (position frontale et perpendiculaire aux courbes de niveaux)**



et/ou



et/ou



(Fig.1) R+1  
7.5 m façade x 15 ml profondeur  
bâti

(Fig.2) R+1  
15 m façade x 15 ml profondeur bâti

(Fig.3) RdC  
15 ml profondeur x linéaire de façade libre

Afin de privilégier l'insertion du bâti dans le paysage, et de garantir la mise en œuvre d'opérations intégrées à leur contexte, les porteurs de projets chercheront à développer des volumes dont les proportions sont en adéquation avec le paysage. Ces proportions répondront au principe suivant :

- le développement de plots aux proportions de 1/1 ou 1/2 sera privilégié. Ainsi, pour un volume en R+1 (hauteur de 7,5m), la largeur et la profondeur du bâtiment seront égales à 7,5 m ou à 15 m par exemple. Si la hauteur est limitée à 9 m, ces gabarits seront égaux à 9 ou 18 m.

**B. Le rapport au sol :**

**> LA COMPACTITE POREUSE :**

L'intégration de bâtiments massifs, empêchant les percées visuelles sur les collines dénature le paysage et contribue à sa perte de qualité.

Sans pour autant favoriser son mitage, il s'agit d'appliquer des règles de porosité permettant au paysage de maintenir sa place au sein des projets, à travers un jeu de vides et de pleins qui suivent le profil des restanques, et garantissent une densité réfléchie.

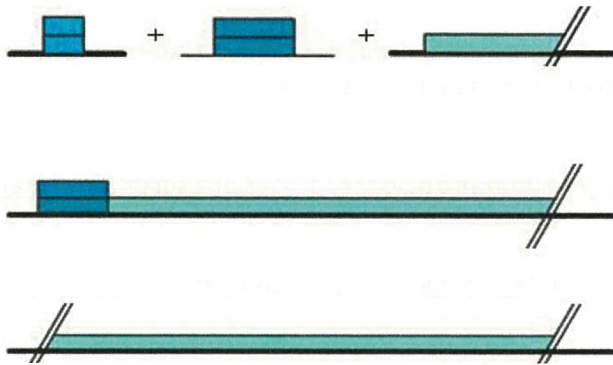
**Deux scénarios d'implantation sont ici privilégiés :**

- **Un module R+1 par terrain d'assiette objet du permis de construire**

Lorsque l'unité foncière développe un module en R+1, ce dernier suivra les règles de proportionnalité émises ci-dessus. Au-delà des gabarits induits par ces règles, le module pourra être accolé à un module développé en R. (fig.3)

Aucune règle de proportionnalité ne s'applique à ce module développé en R, mais sa longueur ne pourra dépasser 50 ml environ. Au-delà, une porosité de 10 ml minimum devra être positionnée dans le linéaire.

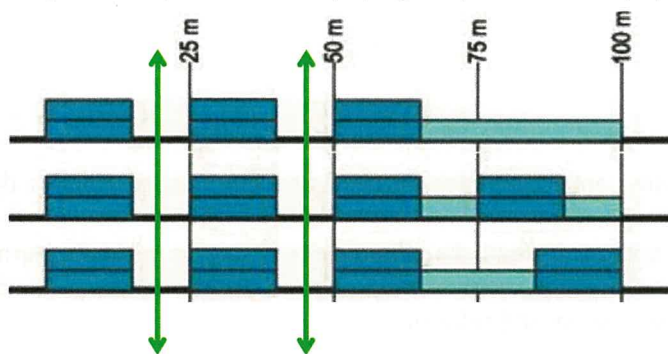
Au-delà de R+1, ou dans le cas où une des constructions est supérieure à R+1, la percée paysagère sera toujours supérieure à 15 ml de large environ.

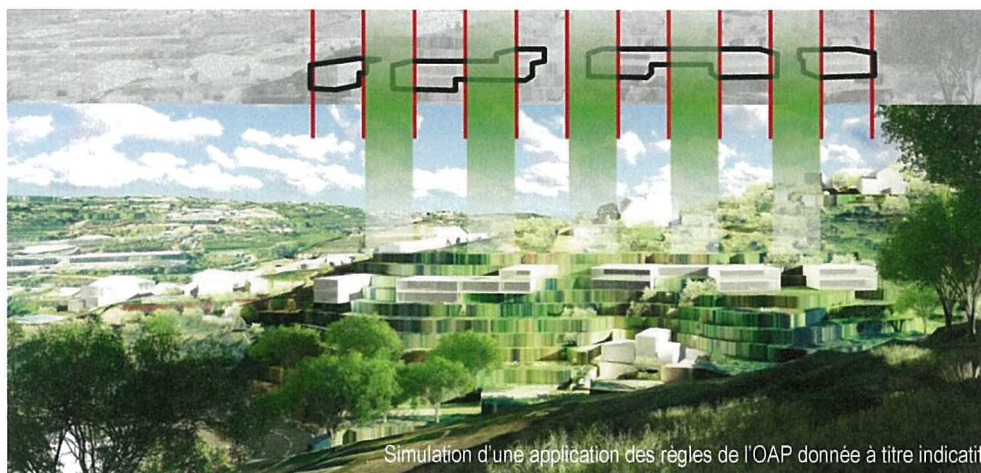


- **Plusieurs modules par terrain d'assiette, objet du permis de construire**

Si le porteur de projet souhaite développer plusieurs modules sur son unité foncière, il devra respecter les orientations cumulatives suivantes, en plus des règles de proportionnalité développées ci-dessus :

- 1- Les modules R+1 ne pourront être accolés : ils devront être distants d'au moins 10 m environ. La longueur totale d'un bâti ne pourra pas dépasser 50 ml.
- 2- Un module en R peut être accolé à un module R+1
- 3- La longueur globale du bâti ne peut excéder 50 ml. Au-delà de 50 ml, une percée de 10 ml non construite est demandée.
- 4- Les porosités (ou traversées paysagères) devront être paysagées.





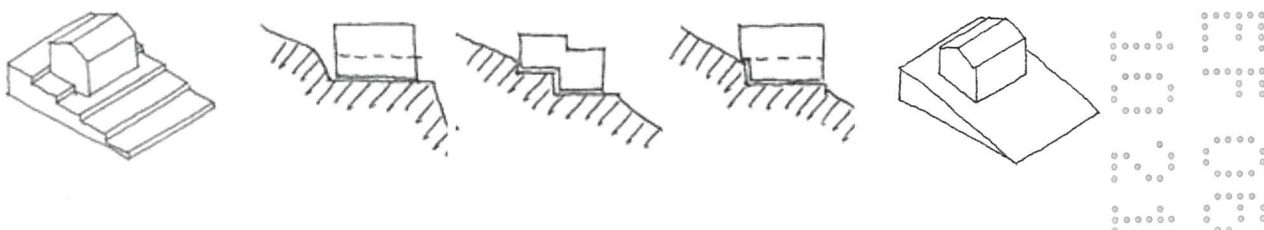
Simulation d'une application des règles de l'OAP donnée à titre indicatif

### > L'ANCRAGE OPPORTUN

Le respect de la topographie des collines est essentiel à la préservation du paysage. L'implantation des projets doit donc suivre la pente, et s'y attacher de façon opportune, dans le respect du dénivelé.

- S'ajuster aux restanques / accompagner la pente

En s'ajustant aux restanques, le projet s'inscrit dans le paysage qu'il contribue à façonner. La limitation des déblais et des remblais au strict nécessaire est essentielle à cette intégration contextualisée du projet, tels que présentés dans les schémas ci-dessous



La masse bâtie du projet doit accompagner la pente. La mise en œuvre de murs de soutènement ou de pilotis démesurés contribue à nier le relief collinaire : l'objet est posé, sans être intégré.

**Pour chaque construction, la hauteur totale de ces ouvrages (murs de soutènement ou pilotis) ne pourra pas excéder 1/3 de la hauteur totale du bâti autorisée (soit la hauteur frontale du projet).**

**Dans le cas d'un parking en sous-sol, un seul niveau est préconisé.**

Il sera préconisé une gestion économe des déblais, avec un redéploiement sur site des terres excavées



### C. Le rapport espace public / espace privé :

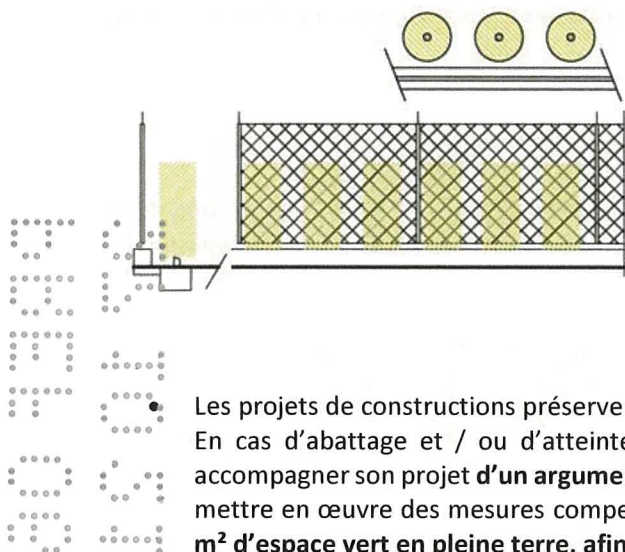
#### > LA PARTICIPATION DU VEGETAL DOMESTIQUE AU PAYSAGE

La forte végétalisation des parcelles privées participe à la grande qualité paysagère des collines. Ainsi, parce qu'il perçoit la prégnance du végétal développé chez les uns ou les autres, depuis l'espace public, l'utilisateur bénéficie de cette grande qualité paysagère.

Dans ce contexte, il est essentiel que les opérations immobilières développent un projet paysagé de qualité, marqué par la présence de sujets de haute futaie à terme, caractéristique des essences spécifiques et locales liées à l'identité collinaire, et par un traitement particulièrement soigné et végétalisé des interfaces entre espace public et espace privé.

De cette manière, le paysage sera perçu depuis la rue, composant ainsi un territoire de l'urbanité.

- **Les clôtures devront être ajourées et doublées d'une haie végétale afin que le végétal de l'espace privé participe de l'agrément de l'espace public**



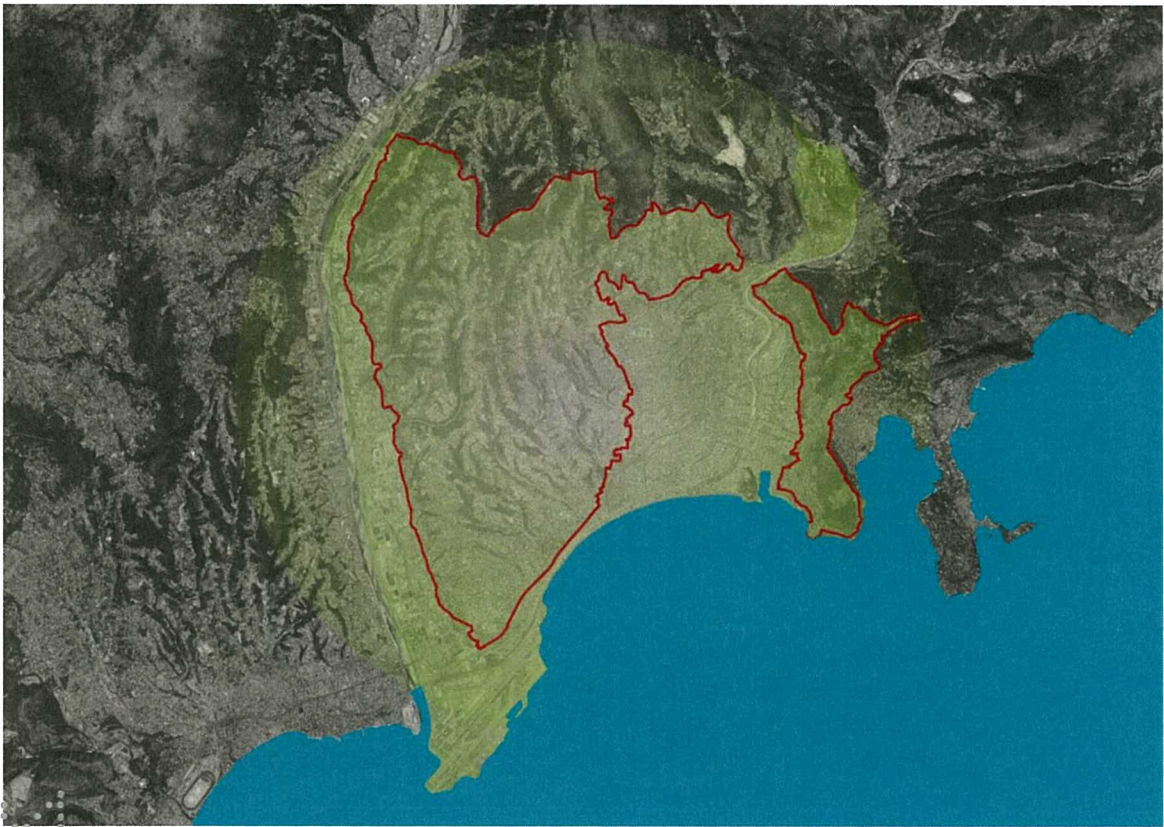
- Les projets de constructions préserveront au maximum la végétation présente sur la parcelle. En cas d'abattage et / ou d'atteinte à la qualité végétale du site, le pétitionnaire devra accompagner son projet **d'un argumentaire précis et étayé**. En outre, le commanditaire devra mettre en œuvre des mesures compensatoires, en replantant **1 sujet de haute futaie par 25 m<sup>2</sup> d'espace vert en pleine terre, afin de redonner une densité végétale au site.**

- De façon générale, les futures constructions se développant dans les secteurs objets de la présente OAP devront se distinguer par une **présence végétale importante et travaillée, dont la cohérence avec le tissu existant et l'intégration paysagère auront été soignées.**

## LEXIQUE (NON EXHAUSTIF)

- **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)** est une servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces »
- **Echelle** : rapport mathématique entre les proportions (ci-dessus) et le corps humain
- **Hauteur frontale** : voir la définition proposée dans le lexique annexé au règlement du PLUM
- **Module** : unité de base, construite, délimitant des proportions
- **Paysage** : « Partie de territoire telle que perçue par les populations et dont le caractère résulte de facteurs naturels et/ou culturels et de leurs interrelations » (article 1 de la Convention européenne du paysage de Florence- Italie)
- **Proportion** : rapport mathématique entre les dimensions d'un bâti
- **Secteur** : (ou cluster) désigne une unité urbaine, un bloc urbain ou paysager dont les activités sont homogènes.
- **Traversée paysagère** : Espace dégagé entre des reliefs, des masses végétales ou des masses bâties et permettant au regard de se prolonger dans le lointain.
  - *Dans les parcs, percée de faible dimension aux lisières curvilignes, parfois dominée par le feuillage de grands arbres pour procurer un effet de lumière au travers du couvert forestier.*
  - Par extension, une trouée paysagère permet le prolongement du regard, la sensation du paysage mais non la possibilité physique du parcours.
- **Zone tampon (au sens de l'UNESCO)** : Une zone tampon contribue à fournir un degré supplémentaire de protection à un bien du patrimoine mondial. Pour Nice, cette zone correspond à ce qui est en covisibilité avec le bien et qui contribue à sa valeur universelle exceptionnelle. La zone tampon s'étend donc de la mer aux sommets des collines qui entourent le bien. La protection de l'aspect naturel de cette zone et du patrimoine de villégiature qui s'y trouve, sont essentiels pour préserver l'intégrité et l'authenticité du bien.
- **Le "bien"** candidat à l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial : à Nice, le bien proposé est un ensemble urbain de plus de 500 hectares, né de la villégiature au XVIIIe siècle. Sa valeur universelle exceptionnelle repose sur le fait qu'il témoigne d'échanges cosmopolites très importants, qu'il représente un modèle unique d'ensemble patrimonial exclusivement dédié à la villégiature durant plus de deux siècles, et par son importance dans l'œuvre d'Henri Matisse.

## PÉRIMÈTRE



5  
5  
7  
7  
8  
8