

Nice, le 13 Juin 2025

DESIGNATION DU BIEN

Commune : NICE (06)
Propriétaire :
Acheteur : SDC PALAIS JACQUELINE
Adresse du bien : 4, 4bis boulevard Dubouchage
Références cadastrales : LB 174 (1059 m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :

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

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

Secteur et zone :

UBb1 : zone urbaine correspondant à un tissu dense et continu de quartiers urbains

C.E.S. : Pour les unités foncières de moins de 4500 m² : Non réglementé.

Pour les unités foncières de 4500 m² et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

Alignements sur voies :

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

Prescriptions particulières :

- Parcelle comprise dans le périmètre de l'AVAP approuvé le 30.06.2021 (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - loi du 12.07.2010 modifiant et faisant évoluer les anciennes ZPPAUP) - Zone S2 des quartiers de villégiature de la Plaine (voir règlement ci-joint) - Ilots présentant une ouverture, arbres en alignements et promenades emblématiques sur le boulevard Dubouchage

- Marge de recul paysagère en bordure du boulevard Dubouchage (les bâtiments respectent cette servitude).

Servitudes publiques :

Périmètre de protection de monument historique.

Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

Périmètre de site patrimonial remarquable (AVAP).

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

Risques naturels (PPR mouvements de terrain approuvé le 16.03.2020) :

Parcelle en 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 zone d'aléas

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

Parcelle hors zone étudiée

Risques naturels de Séismes (PPR approuvé le 28.01.2019) :

Zone B2 de sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique

DROIT DE PREEMPTION

- **Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département**
- **L'immeuble est inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain étendu aux cessions et aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (D.P.U. RENFORCE - 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 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

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

**DOCUMENT ANNEXE
NICE**

Références cadastrales : LB 174 (1059 m²)

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

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

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

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

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

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

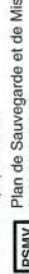
LÉGENDE



Limites de commune



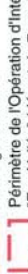
Zonage réglementaire PLUm
U, A, N et AU



Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
(PSMV de Nice)



Périmètre des Orientations d'Aménagement et
de Programmation



Périmètre de l'Opération d'Intérêt National
"Eco Vallée" (décret du 7 mars 2008)

ER ET SERVITUDES



Emplacement réservé voirie et équipement public**



Servitude indiquant la localisation prévue des voies
et ouvrages publics**



Servitude d'attente de projet d'aménagement**

MIXITE SOCIALE



Emplacement réservé pour mixité sociale**



Périmètre de mixité sociale**

COMMERCES



Linéaires commerciaux à protéger



Secteur de diversité commerciale au titre
du L151-16 du CU



Commerces répertoriés 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



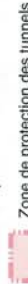
Risques modérés liés aux PPR



Zone de tirants



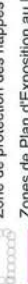
Affouillement de plus de 3m de hauteur interdit sur
une profondeur de 20m en bordure de voie



Zone de protection des tunnels



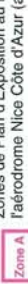
Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine



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

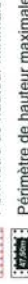
SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE



Immeuble dont la surélévation est admise sous
conditions



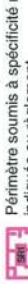
Périmètre de hauteur minimale des constructions *



Périmètre de hauteur maximale des constructions *



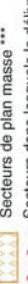
Périmètre d'emprise au sol maximale et/ou
d'espaces verts exigés



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

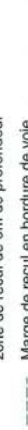


Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et
du sous-sol

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



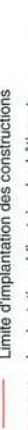
Marge de recul par rapport à l'axe de la voie



Marge de recul paysagère



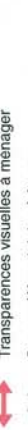
Limite d'implantation des constructions au-dessus
du sol



Limite d'implantation des constructions



Implantation obligatoire des bâtiments



Alignement directionnel



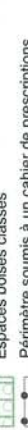
Transparences visuelles à ménager



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 « 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)

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



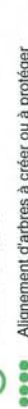
Constructions pouvant faire l'objet d'un changement
de destination à vocation d'enseignement, de santé
et d'action sociale



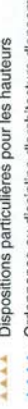
Constructions traditionnelles ou habitations
existantes**



Patrimoine bâti remarquable**



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



Patrimoine naturel**



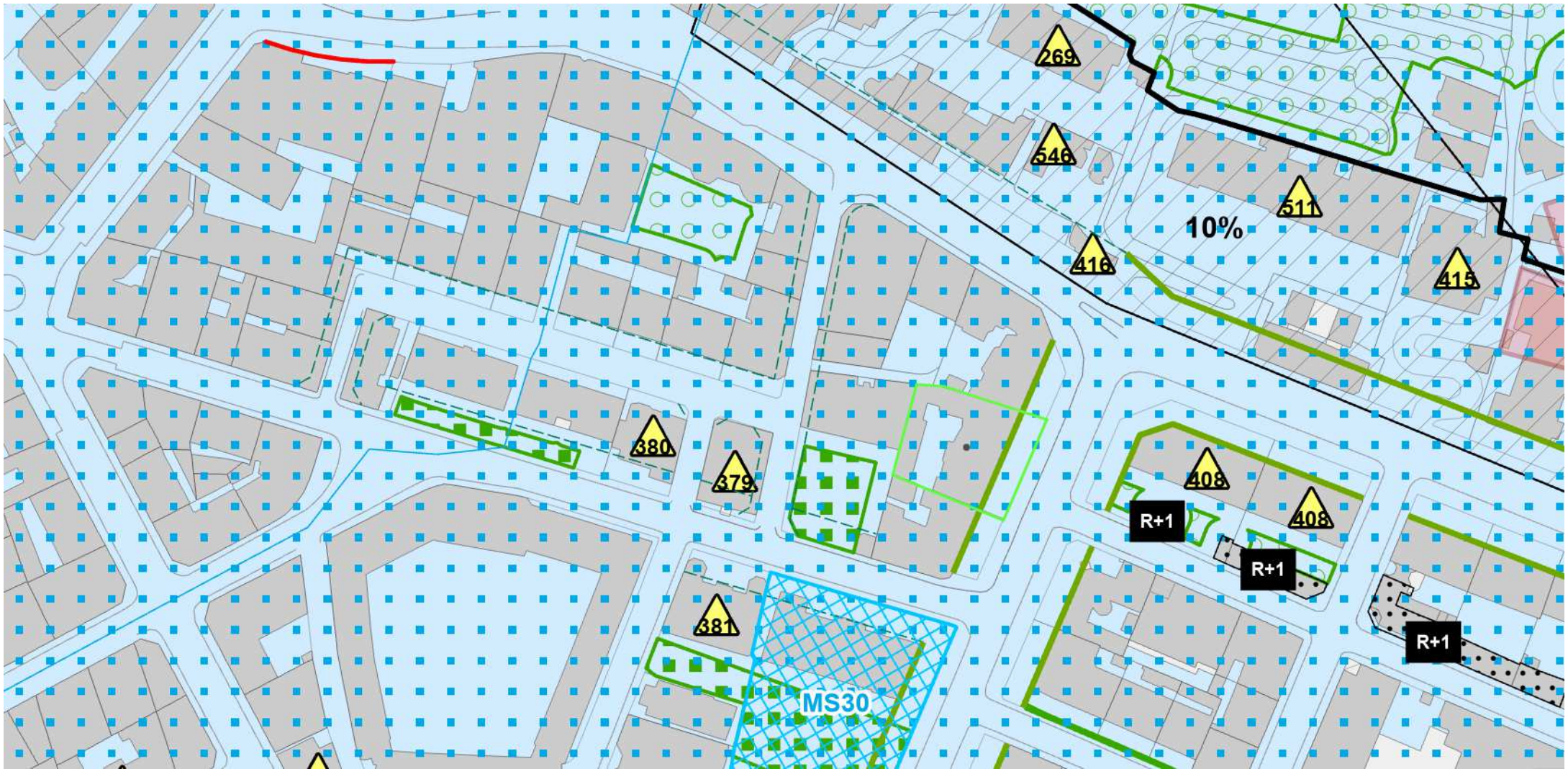
Alignement d'arbres à créer ou à protéger



Dispositions particulières pour les hauteurs



Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble



ZONE UB Extension des centres urbains - quartiers denses continus.

Sous-zone – UBb

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES SECTEURS UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9

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

Spécificité(s) locale(s)

- A Nice, en bordure de la place Masséna :
 - o En outre, les constructions dont la destination commerce, hôtel ou équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade,

est inférieure à 60% de la longueur de la façade sur voie. Cette interdiction s'applique uniquement aux façades de plus de 15 m de longueur ;

- En outre, en rez-de-chaussée, les constructions à destination de commerces liées aux services bancaires ou d'assurance.

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

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

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

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du 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 :

- 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.
- Dans le secteur UBb2 : Dans le recul induit sur la Promenade des Anglais, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition d'être liées à l'activité hôtelière.
- Dans le périmètre SR4 reporté au plan de zonage, 30% au moins de la surface de plancher totale doit être destinée à de l'artisanat, du commerce de détail ou des bureaux.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- Sauf dans le périmètre de l'A.V.A.P où elles demeurent interdites, les exploitations agricoles nouvelles, à condition que les constructions soient destinées :
 - aux serres,
 - aux bâtiments d'exploitations.
- La modification et l'extension des ICPE si l'activité est de même nature que celles de l'installation existante ;
- Les ICPE lorsqu'elles sont liées :
 - Soit aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Soit au stationnement des véhicules ;
- Soit aux activités artisanales ou commerciales.

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 en pièce n°7 du PLUm.

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

Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.

Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

Au sein de la trame de points mauves reportée au plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur, sauf dans le secteur UBb9 où elle s'applique uniquement aux façades de plus de 15m de longueur.

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 :

Le rez-de-chaussée des constructions devra avoir une hauteur au minimum égale à 3,20 mètres de sol fini à sol fini.

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 :

Pour les unités foncières de moins de 4500 m² : Non règlementé.

Pour les unités foncières de 4500 m² et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions dont plus de la moitié de la surface du rez-de-chaussée est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve de ne pas remettre en cause l'état des sols existants.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.

Nota Bene : en l'absence de bande continue, cette hauteur s'applique alors sur l'ensemble du terrain.

En l'absence de hauteurs graphiques, dans la bande continue :

- La hauteur des bâtiments et des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie ou des emprises publiques existantes ou futures pris en tout point qui borde le bâtiment, jusqu'à l'égout principal du toit, en façade sur voie et au faîtage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9 :
 - o La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment et à 21,5 m à l'égout du toit, 7 niveaux soit R+6 et 25 m au faîtage. Le faîtage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à partir de l'égout principal du toit.

- Pour les unités foncières concernées par des voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière sous réserve d'une bonne insertion des bâtiments au regard du gabarit des immeubles situés dans l'environnement immédiat du projet qui pourra imposer une hauteur moindre pour des motifs d'urbanisme et d'architecture.
- En bordure de la Promenade des Anglais, du quai des Etats Unis, de l'avenue Gustave V, des Rives du Paillon (du bord de mer jusqu'au Palais des Expositions ; avenue Félix Faure, boulevard Jean Jaurès, avenue Saint Jean Baptiste, avenue Saint Sébastien, boulevard Risso, avenue Gallieni, traverse Jean Allègre, boulevard Jean Baptiste Vérany, avenue Maréchal Lyautey) de l'avenue de la Californie, de la Place de l'Ariane, de l'Avenue François Mitterrand, de la rue de la Gare du Sud et des boulevards Dubouchage, Carabacel, Gorbella et Victor Hugo, ainsi que dans les périmètres SR11, SR13 et SR16 reportés au plan de zonage cette hauteur est portée, sur toute l'unité foncière, à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage quelle que soit la destination des constructions.
- Dans le secteur UBb1 :
 - La hauteur maximale au faîtage est portée à 32 m pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'ilot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
 - La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.
 - Dans les périmètres SR 11 et 16 reportés au plan de zonage, sur une emprise inférieure ou égale à 30% des bâtiments de l'unité foncière, la hauteur maximale à l'égout pourra atteindre 50 mètres.
 - Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, pour les hôtels, toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone liés à l'activité hôtelière et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, est autorisée dans la limite de 3,50 m.
- Dans le secteur UBb2, en bordure de la Promenade des Anglais :
 - La hauteur des bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hôtel, peut atteindre l'altitude de 32,50 m N.G.F. à l'aplomb de la façade, 34,50 m N.G.F. à l'égout du toit de l'étage en retrait imposé à l'article 2.1.3.1, et 36,50 m N.G.F. toutes superstructures comprises.
 - La hauteur des bâtiments destinés à une autre occupation ou utilisation du sol est portée à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage.
 - La hauteur au faîtage des constructions admises dans les marges de recul est limitée à un seul niveau en rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 5 m ni le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants.
 - Les éléments ponctuels architecturaux, notamment les entrées monumentales, ne sont pas soumis à cette limitation.

En l'absence de hauteurs graphiques, en dehors de la « bande continue » :

- La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 :
 - Sur les unités foncières de moins de 4500 m², les constructions et aménagements sont autorisés à condition de ne pas excéder une hauteur de 6m à l'égout. Toutefois, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb3, la hauteur des constructions destinées aux

équipements publics d'intérêt collectif et services publics, peut atteindre 21,5 m à l'égout et 7 niveaux, soit R+6 et 25m au faîtage.

- En outre, sur le périmètre SR13, reporté au plan de zonage, la hauteur des constructions peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.
- Sur les unités foncières de 4500 m² ou plus, la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage par une trame de points noirs ne peut en aucun cas excéder 7 m au faîtage, soit un étage sur rez-de-chaussée en bordure de voie.
- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité ou concourant au développement de l'agriculture, sont autorisés, dans la limite de 3,50 m.
- dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les édicules en surhauteur de 3,50 m sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'un accès à une toiture terrasse aménagée et accessible au public.
- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques et d'accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes.
- La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
- Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édicules techniques.
- La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables, ne sont pas soumises aux règles de hauteurs. Il en est de même pour :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - Les stades (tribunes et leur couverture). Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5m maximum à celle autorisée, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise de bâtiment concerné. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UBb3.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise. En UBb9,



c'est également le cas pour les cheminées, acrotères, garde-corps, adaptations architecturales mineures des bâtiments existants.

- Les édicules techniques sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,5 m.
- Toutefois, dans le secteur UBb2, les édicules techniques autorisés en superstructure de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, pourront être portés à 3,8m à condition de constituer un accès aux personnes à mobilité réduite à une terrasse aménagée et accessible au public.
- Les garde-corps, les acrotères, les terrasses végétalisées, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit.

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.

Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.

La largeur de cette bande est fixée à 16 mètres.

Toutefois, les constructions pourront dépasser cette largeur pour s'accoler aux murs pignons des parcelles voisines sous réserve d'offrir une composition architecturale de qualité.

Lorsque l'unité foncière est bordée par un mur pignon mitoyen, la bande continue pourra être comptée à partir de l'implantation de ce mur pignon, sous réserve d'une composition d'ensemble de qualité.

Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.

Dans le secteur UBb1, dans le périmètre SR9 reporté au plan de zonage, il n'est pas défini de bande continue.

Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4 :

- Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
- En outre, dans le secteur UBb2, l'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux hôtels.
- Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 4500 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.
- Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :

- Soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,
- Soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,
- Soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques,
- Soit pour la réalisation des accès.

Dans le secteur UBb2 : pour les bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, un retrait de 2 m minimum est imposé au dernier étage des façades en bordure de la Promenade des Anglais.

Dans le secteur UBb3, un recul de 4 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit en article 2.1.2 à l'aplomb de la façade sur voie.

En bordure de la promenade des Anglais, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb4 : pour les hôtels, un recul de 3 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit, à l'aplomb des façades sur voie.

Dans les secteurs UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique, lorsqu'elles existent.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m ;
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m ;
- Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m ;
- Les équipements publics d'infrastructure ;
- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours... ;
- Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant ;
- Les auvents légers et ouverts ;
- Les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul ;
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée ;
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum ;
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets. ;

- 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 dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel ;
- Les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - Dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.

Dans le secteur UBb2, les marges de recul en bordure de la Promenade des Anglais peuvent recevoir au-delà de la bande de 4m en bordure de la voie, des locaux en sous-sol ainsi que des vérandas. Cette bande de 4m devra être traitée en espace vert de pleine terre et plantée majoritairement de palmiers.

Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :

- 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :

- Les oriels, les éléments d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m ;
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m ;
- Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m ;
- Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m ;
- Les auvents légers et ouverts ;
- Les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
- La restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher ;
- Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les équipements publics d'infrastructure les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Pour les terrains de plus de 4 500 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres ;

- Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres ;
- Dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.

Les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous-sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBb3, les accès de parking souterrains sont également autorisés sous la voie publique à condition qu'ils soient réalisés à partir d'une trémie de parc auto existante.

En secteur UBb9 :

- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - Les infrastructures techniques liées à la voirie,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace paysager des marges de recul,
 - Les éléments de modénature architecturale, balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les escaliers de secours,
 - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
- Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



Exception(s) :

- 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 règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite.

Dans le cas d'une opération réalisée dans un lotissement préalablement autorisé, ces prescriptions s'imposent sur l'ensemble du lotissement et non lot par lot.

Dans l'ensemble de la zone :

- Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant.
 - o Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Cependant, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
 - o En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.
- Dans le secteur UBb9 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m au faîtage ainsi que les parties situées en sous-sol, peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.
- Dans la bande continue :
 - o Tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
 - o Dans le secteur UBb3, les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.
- En dehors de la bande continue :
 - o Dans toute la zone, pour les unités foncières de 4 500 m² ou plus, toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6m.
 - o Dans toute la zone, pour les unités foncières de plus de 350 m², les constructions devront s'implanter à une distance de plus de 4 mètres des limites séparatives.
 - o Les balcons dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre sont autorisés ;
- Dans et en dehors de la bande continue, pour les unités foncières de plus de 350 m² :
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des limites de fond de parcelles.
 - o Le traitement des retraits sur fond de parcelles devra être végétalisé, avec les 3 premiers mètres comptés à partir de la limite de fond de parcelle en espace vert de pleine terre.
- Dans et en dehors de la bande continue, dans le périmètre du SR16 reporté au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- Dans le secteur UBb3, les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.

- Dans les secteurs UBb1 et UBb4 :
 - o Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.
 - o En l'absence de précisions graphiques, les constructions doivent s'implanter en limites.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - 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 éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - o Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - o Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - o Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - o Les auvents légers et ouverts,
 - o les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - o Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - o Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,
 - o Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - o 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,
 - o Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Dans le secteur UBb9, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau ;
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - o Les parkings en sous-sol ;
 - o Les accès, s'ils sont limités au strict minimum ;
 - o Les murs de soutènement ;
 - o Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
 - o Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,



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.

- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.

2.1.3.3 Les uns par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, sur une même propriété, les bâtiments hors-sol doivent être implantés à une distance minimale de 12 m les uns des autres.

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.

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.

Les vérandas autorisées dans la bande de 7 m instaurée le long de la Promenade des Anglais doivent être entièrement démontables.

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.

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 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). 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.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

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 édifices 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 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 édifices 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 règlementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur-bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur-bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

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 doivent être à claire voie et d'une hauteur maximum de 1,80 mètres. Les murs-bahuts pourront avoir une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées. Les murs bétonnés lisses sont limités à 50 cm de haut.

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.



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.



Pour les unités foncières de moins de 4500 m², 60% de la partie de terrain située en dehors de la bande continue doit être traitée en espaces verts.



Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans le périmètre du SR13 reporté au plan de zonage :

- Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Pour des unités foncières de moins de 4500m² et pour la destination hébergement uniquement : 5 % de la partie de terrain située en dehors de la bande continue doit être traitée en espaces verts.

Dans le périmètre du SR 16 reporté au plan de zonage, pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, dans le cas d'un projet d'aménagement sur dalle :

- 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, à condition que la dalle soit recouverte d'un mètre de terre,
- Les dispositions relatives à la trame verte et bleue ne s'appliquent pas.

En outre, 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. Il conviendra de privilégier leur localisation en continuité des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) préexistants (sur la parcelle ou aux alentours) ceci afin de favoriser la biodiversité et/ou la création ou le renforcement

de corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m², chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m² étant prise en compte dans le calcul.

Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.

2.5 STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

En outre,

- Pour les unités foncières de moins de 4500 m², en dehors de la bande continue, les garages et/ou stationnements sont interdits en surface, ils doivent être réalisés en sous-sol.
- A l'intérieur du corridor de transports en commun repéré au plan spécifique au stationnement, document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, pour les projets d'extension et/ou de surélévation des constructions existantes de moins de 750 m², aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée si la nouvelle surface créée est destinée à l'habitation,
- Dans le secteur intermédiaire repéré au plan spécifique au stationnement, document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, pour les projets d'extension et/ou de surélévation des constructions existantes de moins de 500 m², aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée si la nouvelle surface créée est destinée à l'habitation,
- Pour les projets de surélévation des constructions existantes de moins de 200 m² de surface de plancher, aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée.
- Dans le cas où la surface déterminant le nombre d'aires de stationnement exigible n'excède pas 200 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos.
- Pour les unités foncières de moins de 350 m², l'exigibilité en places de stationnement est réduite de 50 %.
- Dans le périmètre du SR12 et du SR13 reportés au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- Dans le secteur UBb6, il est exigé une place de stationnement par tranche de 500m² de Surface de Plancher destinée aux entrepôts.
- Vélos : 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 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.

Ces prescriptions sont également reportées aux plans de zonage telles que :

EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

	Marge de recul en entrée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur		Règle d'ordonnancement urbain précisée dans le règlement
	Marge de recul en bordure de voie		Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de construction définie par la côte NGF *
	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie		Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur *
	Marge de recul paysagère		Polygone d'implantation
	Marge de recul en bordure de limite séparative		Polygone d'emprise des constructions *
	Limite d'implantation des constructions au-dessus du sol		Polygone d'implantation des bâtiments hors-sol *
	Limite d'implantation des constructions		Implantation des accès véhicules et des sous-sols
	Implantation obligatoire des bâtiments		Localisation d'accès à créer
	Alignement directionnel		Zone non-aedificandi
	Transparences visuelles à ménager		Emprise de non altius tollendi
	Sens préférentiel des façades		Zone où peuvent être construites des terrasses et piscines
	Dispositions architecturales particulières		Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage
	Règle de recul des derniers niveaux		

Ces postes de légendes concernent notamment les articles 9, 10 et 11 des dispositions générales du règlement.

ARTICLE 9. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'implantation des constructions dont dispose les articles 2.1.3.1 du présent règlement s'entend par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, qu'il s'agisse des voies ou emprises existantes ou futures.

ARTICLE 10. ALIGNEMENTS ET MARGES DE RECUL.

Les marges de recul figurant au document graphique du règlement constituent une servitude d'urbanisme qui vise, indépendamment des règles du zonage, à imposer un retrait minimum, et par conséquent, au sens strict du terme et sauf exception, à interdire l'implantation de toute construction dans ce périmètre, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Cette volonté d'implantation répond à plusieurs objectifs : d'une part, il s'agit d'un outil ayant une finalité paysagère et urbanistique, au service de la morphologie urbaine, qui permet d'imposer des gabarits et des formes urbaines tout en préservant des continuités (visuelles, urbaines et/ou paysagères). D'autre part, le retrait peut être au service d'exigence en termes d'hygiène, de salubrité, de sécurité, de confort acoustique.

Plusieurs types de marge de recul existent :

10.1 Marge de recul par rapport à l'axe de la voie

Nota Bene : Les dispositions relatives aux marges de recul sont cumulatives avec les retraits précisés aux articles 2.1.3 du règlement.

Sur les plans de zonage du PLUm, les « marges de recul par rapport à l'axe de la voie » sont représentées par un trait « tireté » vert, et indiquent une distance de recul identifiée dans une « bulle légende ».

La valeur indiquée dans la « bulle » indique la distance à considérer perpendiculairement à partir de l'axe de la voie de circulation, à l'intérieur de laquelle s'applique la réglementation en matière de constructibilité des marges. Dans les « marges de recul par rapport à l'axe de la voie », un retrait minimum le long des voies publiques ou privées est imposé : c'est la distance indiquée dans la « bulle ».

Dans ce périmètre, toute construction et aménagement y sont interdits, sous-sol compris. Les constructions et aménagements sont donc à édifier hors des marges de recul telles que portées au document graphique du règlement du PLU.

A titre d'exception, dans ces espaces, sont autorisés :

- Les voies d'accès avec un profil en long maximum de +/- 5% à partir du niveau actuel de la chaussée, sauf condition topographique spécifique,
- Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères,
- Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'un grillage simple,
- Les ouvrages de maintien des terres uniquement pour la réalisation de l'accès au niveau de la voie desservant la parcelle existante (les murs de soutènement doivent être inférieurs à 2m de hauteur,
- Les aires de boîtes aux lettres.

Toutefois, ces aménagements et constructions autorisés devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.4 du règlement.

Le tracé de ces marges s'appuie sur les limites cadastrales séparant l'emprise des voies et les parcelles privées : cette représentation indicative permet d'identifier les parcelles privées concernées par la marge de recul.

Sur le plan de zonage, ce tracé n'est donc pas situé à la distance de recul par rapport à l'axe de la voie indiquée dans les « bulles » : du fait de l'imprécision des données cadastrales, la distance réelle de recul doit être mesurée directement sur le terrain et indiquée sur plan pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la distance de recul de part et d'autre de la voie peut être différente. Dans ce cas, la distance de recul indiquée dans les « bulles » est également différente de part et d'autre de la voie sur le plan de zonage du projet de PLUm.

10.2 La marge de recul en bordure de voie

Il s'agit du recul graphique minimum imposé le long des voies publiques ou privées, des emprises publiques ou des projections au sol d'ouvrages d'arts (ponts, viaducs, ...).

Dans cette marge de recul, matérialisée sur les plans par un trait pointillé fin de couleur verte, sont autorisés, sous réserve de recevoir un traitement soigné et de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur :

- accès et infrastructures techniques liées à la voirie (voies d'accès avec un profil en long maximum de +/- 5% à partir du niveau actuel de la chaussée, sauf condition topographique spécifique), s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul, ainsi que les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (notamment les stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, ouvrages de séparation) ;
- les rampes ;
- les équipements publics d'infrastructure, les poteaux et pylônes, les transformateurs ;
- les équipements ferroviaires ou portuaires ;
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs aires de dépose minute, uniquement si elles ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts ;
- le stationnement de surface sans ouvrage particulier ;
- les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères qui devront être agrémentées de végétation et les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers, ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel ;
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets ;
- les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant ;
- les antennes de téléphonie mobile ;
- les éoliennes ;
- les ouvrages de maintien des terres uniquement pour la réalisation de l'accès au niveau de la voie desservant la parcelle existante, (les murs de soutènement doivent être inférieurs à 2m de hauteur),
- les bassins d'eaux pluviales, à conditions qu'ils soient enterrés ;
- les dispositifs démontables ;
- les clôtures grillagées uniquement ;
- les éléments de modénatures, balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1.20m, les bacs pour les plantations ;
- les débords de toiture si leur saillie ne dépasse 1m ;
- les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.5 m ;
- les marquises, si leur saillie ne dépasse pas 3.5 m ;

- les emmarchements ;
- les auvents légers et ouverts ;
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, en empiéter de 20 cm maximum ;
- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés ;
- la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher ;
- les piscines ;
- les serres, lorsque leur hauteur est inférieure ou égale à 5 m.

10.3 Alignement directionnel

Les façades des constructions peuvent être implantées, en tout ou partie, le long des alignements directionnels figurant sur le plan de zonage.

Des retraits par rapport à ces alignements directionnels peuvent être admis à condition que la direction des implantations soit sensiblement parallèle à la direction générale de ces alignements ou qu'ils soient destinés à réaliser des pans coupés à 45° à l'angle des bâtiments.

10.4 Implantation obligatoire des constructions

Alignement en bordure duquel les constructions doivent impérativement s'implanter.

10.5 Limite d'implantation des constructions

Limite à partir de laquelle les constructions peuvent être implantées. Les bâtiments, y compris les parties en sous-sol, doivent être implantés au droit ou en retrait des limites d'implantations graphiques.

Dans ces espaces sont néanmoins autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif tels que :

- les réseaux d'infrastructures,
- les voiries,
- les constructions et/ou aires de stationnements,
- les aménagements de sécurité.

10.6 Limites d'implantation des constructions au-dessus du sol

Dans ce cas, la marge consiste en un recul par rapport à l'alignement de la limite parcellaire, en vue de dessiner un tissu urbain et plus particulièrement d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. L'objectif est alors de préserver à la fois l'ordonnancement architectural du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

Il est à noter que le trait graphique matérialise le retrait.

Dans ces espaces sont autorisés :

- Les constructions en dessous du sol,
- Les aménagements ne dépassant pas 20 cm au-dessus du sol,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite qu'ils y soient implantés, notamment les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

10.7 Localisation d'accès à créer

Le nouvel accès privé à créer est positionné de manière indicative sur le plan de zonage. Il identifie le point de desserte le plus sûr en matière de sécurité routière. Sa localisation peut évoluer si le demandeur de l'autorisation d'urbanisme argumente un meilleur positionnement en accord avec le gestionnaire de la voie.

10.8 Marge de recul en bordure de limite séparative

Les bâtiments et les constructions doivent être implantés au droit ou en retrait de cette marge de recul.

10.9 Marge de recul en entrée de ville

Il s'agit du traitement d'une zone de recul de 6 mètres de profondeur.

10.10 Marge de recul paysagère

Cette marge de recul paysagère est représentée sur le plan directeur de zonage par un trait épais continu vert. Les dispositions applicables sont précisées en article 2.1.3.1. du règlement.

Sur la commune de Nice, les dispositions applicables dans les marges de recul paysagères en place le long de la Promenade des Anglais, du Boulevard Victor Hugo, du Boulevard Carabacel et du Boulevard Dubouchage sont les suivantes :

- Sont autorisés, sous réserve de recevoir un traitement soigné et de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur :
 - o Les accès et infrastructures techniques liées à la voirie (voies d'accès avec un profil en long maximum de +/-5% à partir du niveau actuel de la chaussée, sauf condition topographique spécifique), s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul, ainsi que les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (notamment les stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours, ouvrages de séparation) ;
 - o les rampes ;
 - o les équipements publics d'infrastructure, les poteaux et pylônes, les transformateurs ;
 - o les équipements ferroviaires ou portuaires ;
 - o les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs aires de dépose minute, uniquement si elles ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts ;
 - o le stationnement de surface sans ouvrage particulier ;
 - o les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères qui devront être agrémentées de végétation et les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers, ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel ;
 - o les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets ;
 - o les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant ;
 - o les antennes de téléphonie mobile ;
 - o les éoliennes ;
 - o ouvrages de maintien des terres uniquement pour la réalisation de l'accès au niveau de la voie desservant la parcelle existante, (les murs de soutènement doivent être inférieurs à 2m de hauteur) ;
 - o les bassins d'eaux pluviales, à conditions qu'ils soient enterrés ;
 - o les dispositifs démontables ;
 - o les clôtures grillagées uniquement ;
 - o les éléments de modénatures, balcons, oriels, si leur saillie ne dépasse pas 1.20m, les bacs pour les plantations ;
 - o les débords de toiture si leur saillie ne dépasse pas 1m ;
 - o les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.5 m ;
 - o les marquises, si leur saillie ne dépasse pas 3.5 m ;
 - o les emmarchements ;
 - o les auvents légers et ouverts ;
 - o les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, en empiéter de 20 cm maximum ;
 - o les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés ;
 - o la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher ;
 - o les piscines ;
 - o les serres, lorsque leur hauteur est inférieure ou égale à 5 m.

- Dans le secteur UBb2, les marges de recul en bordure de la Promenade des Anglais peuvent recevoir, au-delà de la bande de 4 m en bordure de la voie, des locaux en sous-sol ainsi que des vérandas. Cette bande de 4m devra être traitée en espace vert de pleine terre et plantée majoritairement de palmiers.

10.11 Sens préférentiel des faitages

L'implantation des constructions doit correspondre au sens préférentiel des faitages porté au document graphique.

10.12 Transparences visuelles à dégager

Les transparences visuelles imposent des discontinuités bâties significatives dans le polygone d'implantation concerné.

ARTICLE 11. DISPOSITIONS PROPRES AUX BALCONS, DEBORDS DE TOITS ET CERTAINES SAILLIES LE LONG DES VOIES ET ESPACES PUBLICS.

Lorsqu'une règle d'implantation définie à l'article 2.1.3.1 de chaque zone, ou bien une règle graphique définie au plan de zonage, impose un retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les balcons et débords de toit y sont autorisés en saillie.

En outre, les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés sur les constructions existantes, en débord des voies et emprises publiques, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et à condition que la saillie n'excède pas 30 centimètres, maintienne un calibrage du trottoir de 1,60 mètre minimum en vue de garantir la fluidité de la circulation piétonne constatée au droit de la voie considérée et ne présente pas de matrice, d'alvéoles ou de vide dans sa masse à moins de 50 centimètres du sol. La prise en charge du déplacement des ouvrages et équipements qui seraient rendus nécessaires (végétaux, mobilier, éclairage public...) reviendra au pétitionnaire.

ARTICLE 12. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Pour tout nouveau bâtiment, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions, et notamment au moins quatre fourreaux pour l'immobilier d'entreprise.

ARTICLE 13. CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'« ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ».

Dans les secteurs où les dispositions du règlement les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions des articles 2.1.1, 2.1.3 et 2.4, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions réglementaires.

ARTICLE 14. PISCINES.

Lorsque la hauteur des piscines excède 1m compté à partir du sol naturel, elles sont incluses dans le calcul d'emprise au sol.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones naturelles et agricoles du PLUm, les piscines doivent former un ensemble architectural avec la construction principale.

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

15.1 Normes de stationnement

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

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

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

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

- Secteurs d'Intérêt Métropolitain

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

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

- Secteur intermédiaire

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

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

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

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

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

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

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

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

– Pour le stationnement des vélos

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

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

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

15.2 Champ d'application

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

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

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

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

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

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

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

15.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Commerce de détail ;
- Commerce de gros.

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

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

15.5 Modalités de réalisation des places de stationnement

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

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

15.6 Stationnement des vélos

15.6.1 Champ d'application

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

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

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

15.6.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

15.6.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

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

- **Localisation en étage :**

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

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

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

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

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

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

15.7 Stationnement des deux-roues motorisés

15.7.1 Disposition

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

Les places sont bien visibles, facilement accessibles.

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

15.7.2 Contrôle d'accès

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

15.8 Traitement des espaces extérieurs affectés au stationnement

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

ARTICLE 16. VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

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

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