

Nice, le 12 Décembre 2022

DESIGNATION DU BIEN

Commune : NICE (06)
Propriétaire : Mme LE GRAND
Acheteur : DOMAINE
Adresse du bien : 51, avenue Henri Matisse
Références cadastrales : OC 218 (15071 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 et MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 du 06.10.2022

Secteur et zone :

- **UDh** : zone correspondant à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels et de villes parcs.

C.E.S. : 15%

Alignements sur voies :

Vu le PLU., l'immeuble respecte l'alignement de l'avenue Henri Matisse.

Prescriptions particulières :

Limite d'implantation des constructions à respecter en bordure de l'avenue Henri Matisse.

Servitudes publiques :

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

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

Risques naturels d'inondation (PPR basse vallée du Var approuvé le 18.04.2011 révisé partiellement le 25.06.13 et modifié partiellement les 15.01.2014 et 02.12.2020)

Parcelle hors zone inondable du PPR.

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

Faible partie Ouest de la parcelle en zone bleue de risque modéré où des ouvrages de protection peuvent être réalisés afin de supprimer ou réduire fortement le phénomène naturel dangereux (risque de glissement et de ravinement), surplus de la 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) :

Hors zone d'aléas

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

Hors zone étudiée

Risques naturels de Séismes (PPR approuvé le 28.01.2019) :

Zone B0 de rocher sans effet de site topographique

DROIT DE PREEMPTION

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

OBSERVATIONS

- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur (voie bruyante, PEB aéroport)
- La parcelle est comprise dans le lotissement SCI UFAN" (04.08.62) dont les règles d'urbanisme spécifiques n'ont pas été maintenues (les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges et le mode de gestion des parties communes demeurent - art. L..442-9)
- Parcelle comprise dans un périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Nice Plaine du Var - cf annexe)
- Normes de stationnement (secteur à l'extérieur du corridor de transports en commun) qui correspond au reste du territoire (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- Parcelle hors périmètre vélo correspondant au reste du territoire (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)

- 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.
- 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)
- La propriété est dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var (OIN)
- Dans le secteur de l' OIN, toutes les constructions de plus de 500m² de surface de plancher devront respecter le référentiel Ecovallée qualité
- Zone de saisine archéologique

**DOCUMENT ANNEXE
NICE**

Références cadastrales : OC 218 (15071 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 ne fait pas 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



Enclavement réservé voirie et équipement public**



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



Servitude d'attente de projet d'aménagement**

MIXITE SOCIALE



Emplacement réservé pour mixité sociale**



Périmètre de mixité sociale**

COMMERCES



Linéaires commerciaux à protéger



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



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

DEPLACEMENTS DOUX



Limite d'implantation des ouvrages aériens de cheminement



Piste cyclable existante, à créer ou à conserver



Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques

PPR représentés à titre indicatif, se reporter aux Services d'Utilité Publique



Risques majeurs liés aux PPR



Risques modérés liés aux PPR



Zone de tirants



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



Zone de protection des tunnels



Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine



Zone de protection des nappes alluviales



Zones de Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Nice Côte d'Azur (avec indication de la zone)



Zone A

SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE

Immeuble dont la surélévation est admise sous conditions



Périmètre de hauteur minimale des constructions *



Périmètre de hauteur maximale des constructions *



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



Périmètre soumis à spécificité réglementaire indiquée au règlement

AUTRES REGLEMENTATIONS



Secteurs de plan masse **



Secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la démolition des bâtiments existants



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

EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Marge de recul en entrée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur



Marge de recul en bordure de voie



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



Marge de recul paysagère



Marge de recul en bordure de limite séparative



Limite d'implantation des constructions au-dessus du sol



Limite d'implantation des constructions



Implantation obligatoire des bâtiments



Alignement directionnel



Transparences visuelles à ménager



Sens préférentiel des faîtages



Dispositions architecturales particulières



Règle de recul des derniers niveaux

PATRIMOINE



Espaces boisés classés



Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales



Espace de protection des vallons



Espaces paysagers des bords de voie



Espaces verts de transition



Restanques à protéger, à créer



Espace Vert Identifié



Jardin d'intérêt Majeur



Éléments de paysage à créer



Éléments de paysage à protéger



Secteur de protection des zones humides



Élément remarquable linéaire à protéger

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

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

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

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

Dégagement de vue avec indication de la pente

Origine de la prescription vue

Servitude de vue

Cône de prescription de vue

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

Constructions traditionnelles ou habitations existantes**

Patrimoine bâti remarquable**

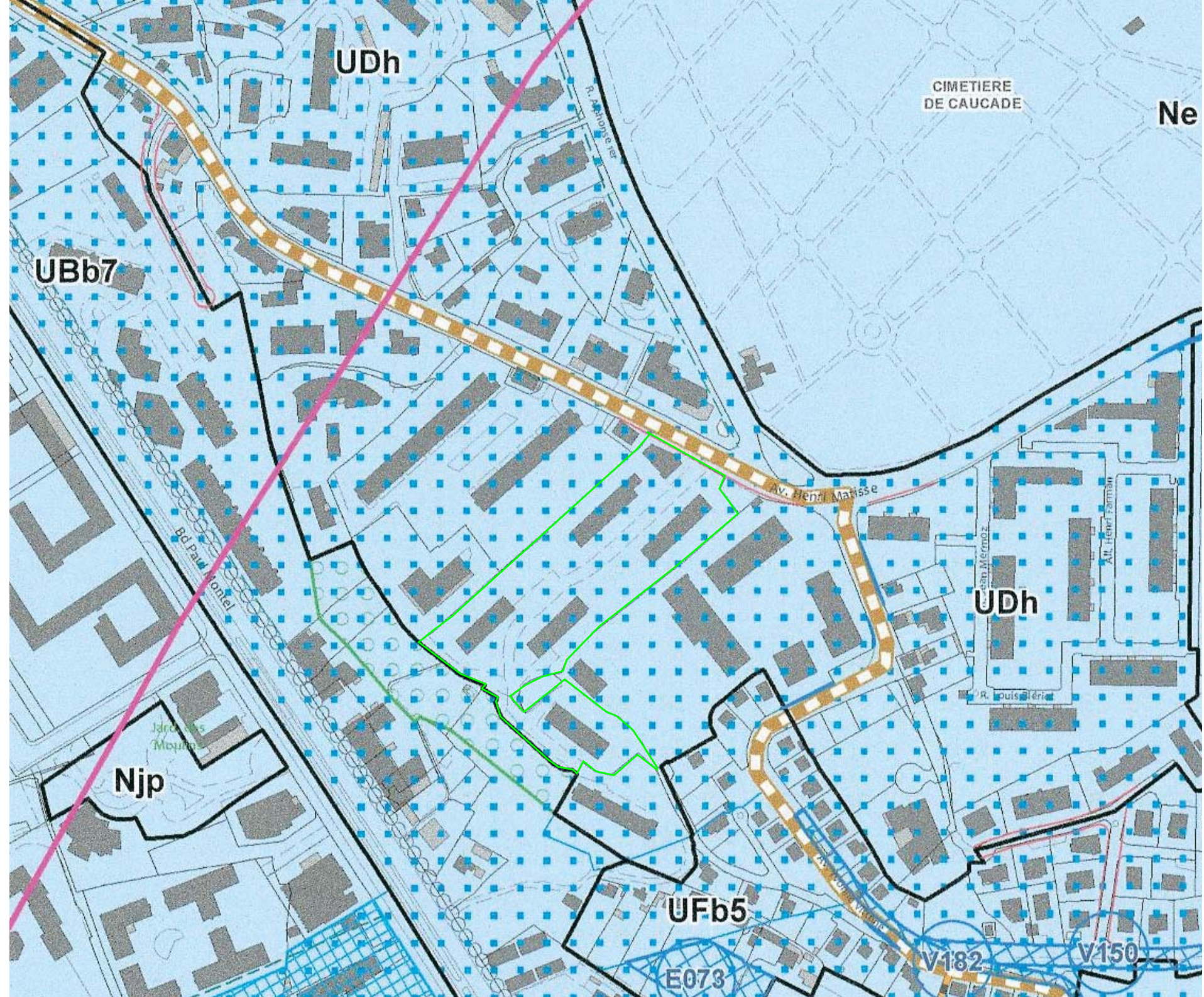
Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation touristique

Patrimoine naturel**

Alignement d'arbres à créer ou à protéger

Dispositions particulières pour les hauteurs

Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : OC
Feuille : 000 OC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/12/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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

