

Nice, le 16 Février 2023

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : NICE (06)  
**Propriétaire** : SUCCESSION LEMERCIER  
**Acheteur** : DOMAINE  
**Adresse du bien** : 17, Avenue Notre Dame  
**Références cadastrales** : LB 296 (315 m<sup>2</sup>)

### **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 :**

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

**C.E.S.** : Pour les unités foncières de moins de 4500 m<sup>2</sup> : Non réglementé.

Pour les unités foncières de 4500 m<sup>2</sup> 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 de voirie :**

- 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 fermés

#### **Servitudes publiques :**

Périmètre de protection de monument historique

Servitude de 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)**

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 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)**
- **La propriété est dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)**
- **Propriété non inscrite dans une Z.A.D.**

**OBSERVATIONS**

- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur
- Plaine d'origine lagunaire
- Parcelle comprise dans le programme National de requalification des quartiers anciens dégradés.
- 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 1000m<sup>2</sup> est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum en T1 (hors sous-destination hébergement)
- Parcelle comprise dans le périmètre de mixité sociale (pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes, destinée au logement doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale).  
A l'intérieur de ce périmètre, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale.
- Normes de stationnement (secteur corridor de transports en commun) 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 (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- Périmètre vélo correspondant à une zone où l'usage du vélo est facilité (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)

**DOCUMENT ANNEXE  
NICE**

**Références cadastrales :** LB 296 (315 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

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

6 - La commune 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

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

## MIXITE SOCIALE

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

## COMMERCES

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

## DEPLACEMENTS DOUX

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

## RISQUES ET NUISANCES

### Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques

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

	Risques majeurs liés aux PPR
	Risques modérés liés aux PPR

### AUTRES

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

## SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE

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

## AUTRES REGLEMENTATIONS

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

## EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

## PATRIMOINE

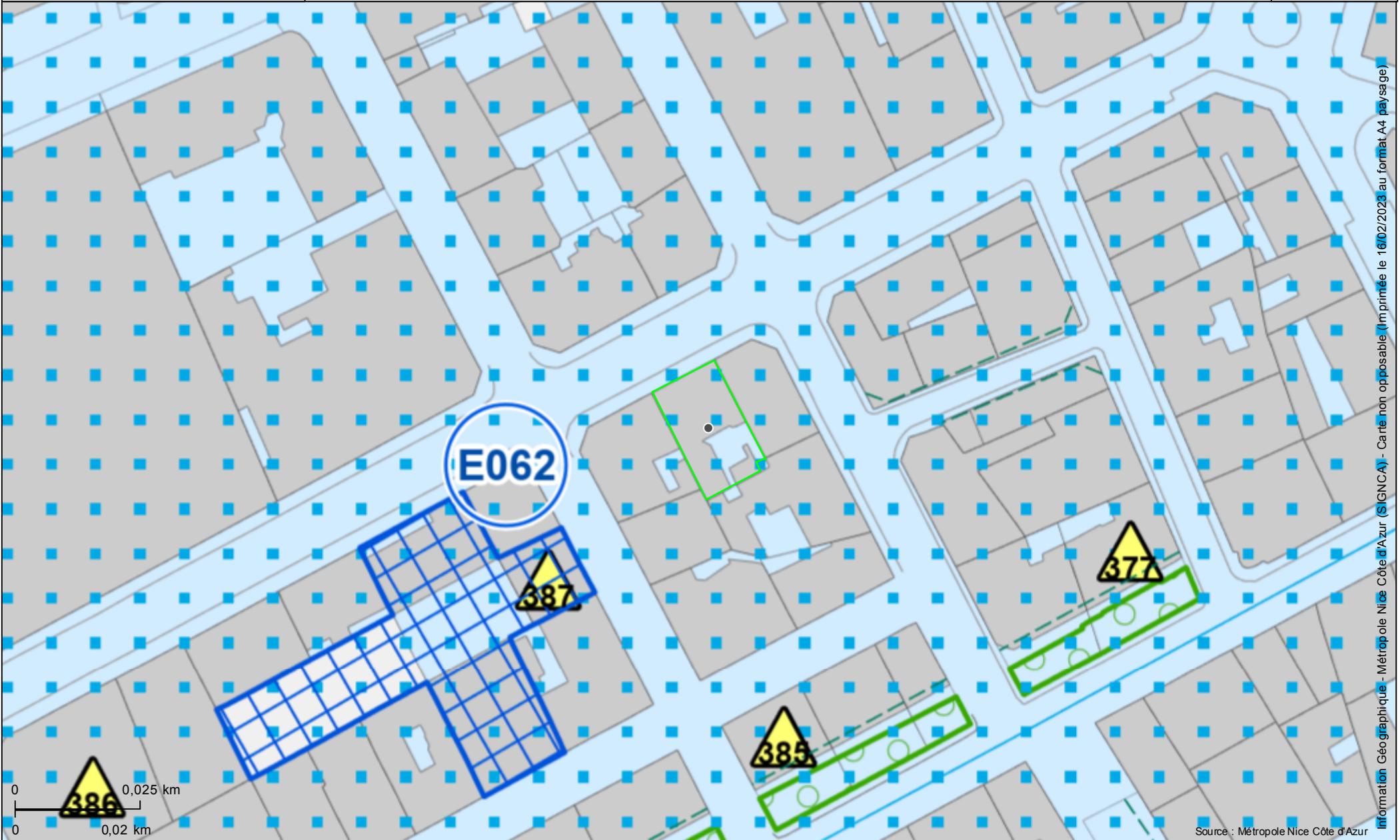
	Espaces boisés classés
	Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales
	Espace de protection des vallons
	Espaces paysagers des bords de voie
	Espaces verts de transition
	Restanques à protéger, à créer
	Espace Vert Identifié
	Jardin d'intérêt Majeur
	Éléments de paysage à créer
	Éléments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

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

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

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

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



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

Département :  
ALPES MARITIMES  
  
Commune :  
NICE

Section : LB  
Feuille : 000 LB 01  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/02/2023  
(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@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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

