

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 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 :

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 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 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)
- 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.
- 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 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..

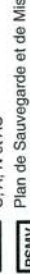
LÉGENDE



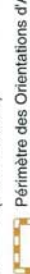
Limites de commune



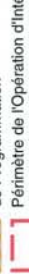
Zonage réglementaire PLUm
U, A, N et AU



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



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

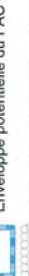


Zone de tirants

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



Zone de protection des tunnels

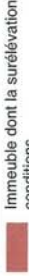


Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine



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)

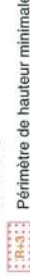


Zone A

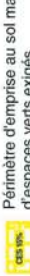
SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE



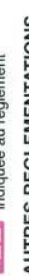
Immeuble dont la surélévation est admise sous
conditions



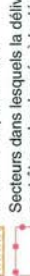
Périmètre de hauteur minimale des constructions *



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



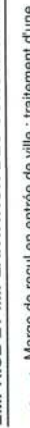
Secteurs de plan masse ***

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

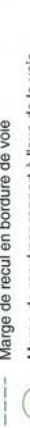


Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et
du sous-sol

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



Marge de recul en bordure de limite séparative



Limite d'implantation des constructions au-dessus
du sol



Limite d'implantation des constructions



Implantation obligatoire des bâtiments



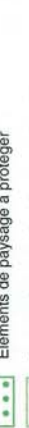
Alignement directionnel



Transparences visuelles à ménager



Sens préférentiel des faîtages



Dispositions architecturales particulières



Règle de recul des derniers niveaux

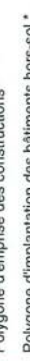
Règle d'ordonnement urbain précisée dans
le règlement



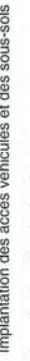
Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de
construction définie par la côte NGF *



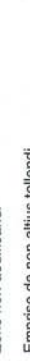
Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur *



Polygone d'implantation



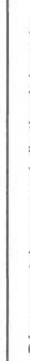
Polygone d'emprise des constructions *



Polygone d'implantation des bâtiments hors-sol *



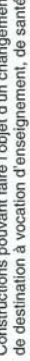
Implantation des accès véhicules et des sous-sols



Localisation d'accès à créer



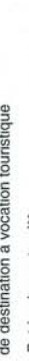
Zone non-aedificandi



Emprise de non altius tollendi



Zone où peuvent être construites des terrasses
et piscines



Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage

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

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

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

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

PATRIMOINE



Espaces boisés classés



Périmètre soumis à un cahier de prescriptions
architecturales



Espace de protection des vallons



Espaces paysagers des bords de voie



Espaces verts de transition



Restanques à protéger, à créer



Espace Vert Identifié



Jardin d'intérêt Majeur



Éléments de paysage à créer



Éléments de paysage à protéger



Secteur de protection des zones humides

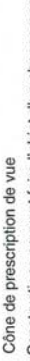


Élément remarquable linéaire à protéger

Dégagement de vue avec indication de la pente



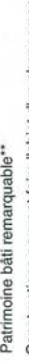
Origine de la prescription vue



Servitude de vue



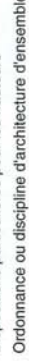
Cône de prescription de vue



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



Constructions traditionnelles ou habitations
existantes**



Patrimoine bâti remarquable**



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



Patrimoine naturel**



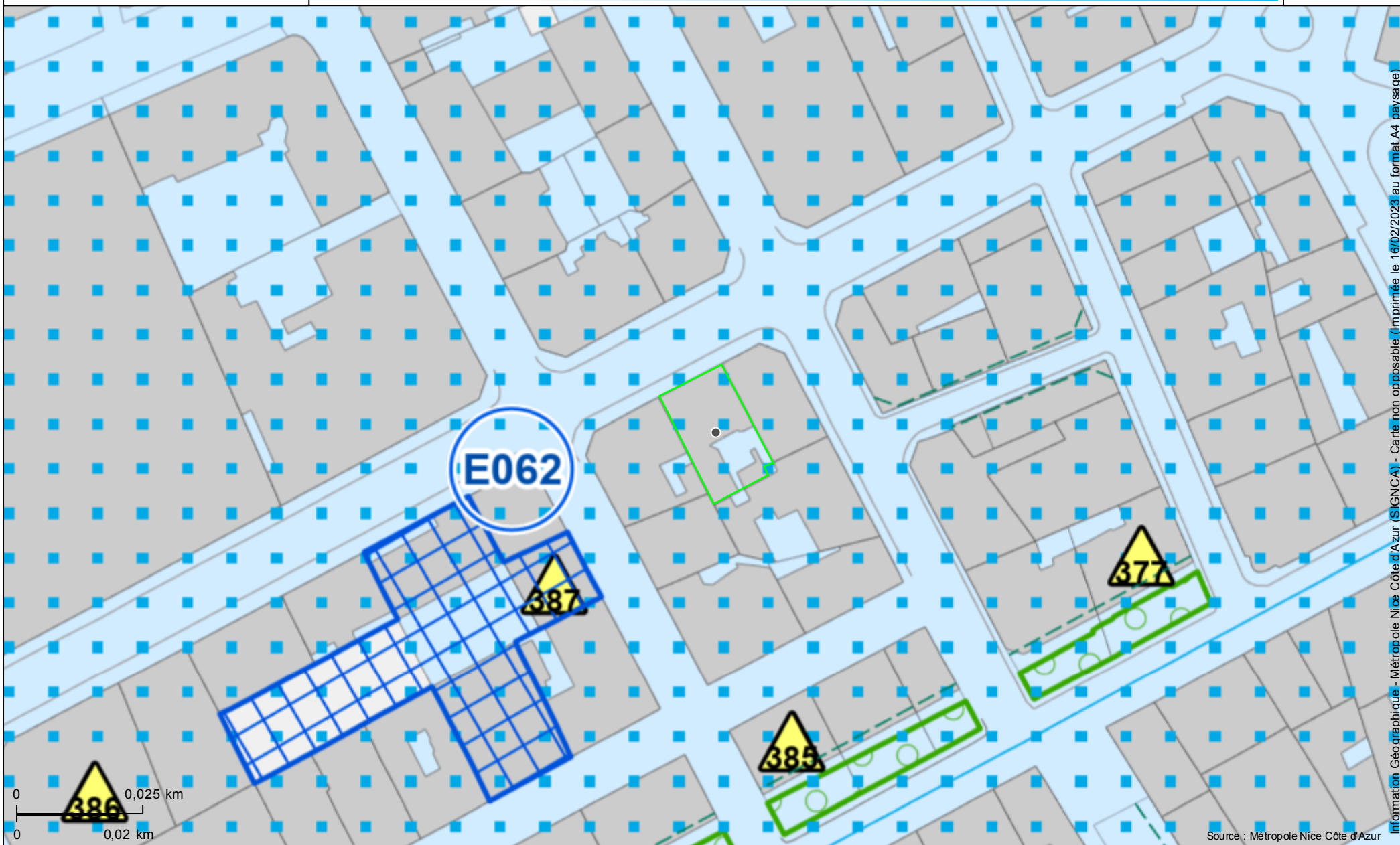
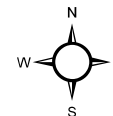
Alignement d'arbres à créer ou à protéger



Dispositions particulières pour les hauteurs



Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble



Information Géographique - Métropole Nice Côte d'Azur (SIGNCA) - Carte non opposable (Imprimée le 16/02/2023 au format A4 paysage)

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 Cadéi 22, rue
Joseph Cadéi 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

