Maître ROUILLOT
12 boulevard Carabacel
06046 NICE
V. Ref. : dossier 0339318

Nice, le 4 Février 2025

DESIGNATION DU BIEN

Commune	:	NICE (06)
Propriétaire	:	
Acheteur	:	BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE
Adresse du bien	:	10, Boulevard Parc Impérial
Références cadastrales	:	MH 223 (805 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 règlementé.

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 :

- Marge de recul en bordure du boulevard du Parc Impérial
- Limite d'implantation des constructions à respecter en bordure de l'avenue Gay prolongée
- 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 en accompagnement (voir règlement ci-joint)
- franges paysagères et jardins coeurs d'îlots

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)
Parcelle hors cartographie

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 B1 de sédiment peu épais 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
- Immeuble inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (DPU simple - conformément à l'article L-210.1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet des Alpes-Maritimes pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence)
- La propriété n'est pas dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
(pas de droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.

OBSERVATIONS
- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur
- Plaine d'origine lagunaire
- Périmètre vélo correspondant à une zone où l'usage du vélo est facilité (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)

- 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)

SAS BIGAZZI-URBALEX
RCS NICE 517 856 084

Digitally signed by CERVANTES
DN: cn=CERVANTES, o=SAS BIGAZZI-URBALEX, ou=URBANISME, email=v.cervantes@bigazzi-urbalex.fr, c=FR
Date: 2025.02.04 11:37:29 +01'00'

Nice, le 4 Février 2025

DOCUMENT ANNEXE
NICE

Références cadastrales : MH 223 (805 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

UAa — Zonage règlementaire PLUm U, A, N et AU

PSMV — 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

V16 — Emplacement réservé voirie et équipement public**

P1

SP1 — Servitude indiquant la localisation prévue des voies et ouvrages publics**

SAP1 — Servitude d'attente de projet d'amenagement**

MIXITE SOCIALE

MS02 — Emplacement réservé pour mixité sociale**

Périmètre de mixité sociale**

COMMERCES

Linéraires 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 Servitudes d'Utilité Publique

Risques majeurs liés aux PPR

Risques modérés liés aux PPR

AUTRES

Zone de tirants

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

Zone de protection des tunnels

Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine

Zone de protection des nappes alluviales

Zone A — 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

R+3 — Périmètre de hauteur minimale des constructions *

17.50m — Périmètre de hauteur maximale des constructions *

CES 15% — Périmètre d'emprise au sol maximale et/ou d'espaces verts exigés

SR1 — Périmètre soumis à spécificité règlementaire indiquée au règlement

AUTRES REGLEMENTATIONS

Secteurs de plan masse ***

Secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la démoliton 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

4m — 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'ordonnancement urbain précisée dans le réglement

7.8m — Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de construction définie par la côte NGF *

9m — Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur *

Polygone d'implantation

Polygone d'emprise des constructions *

R+4 — 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

7.50 — Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage

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'Interêt Majeur

Élements de paysage à créer

Élements 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

3 — Constructions traditionnelles ou habitations existantes**

6 — Patrimoine bâti remarquable**

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

10 — Patrimoine naturel**

Alignement d'arbres à créer ou à protéger

Dispositions particulières pour les hauteurs

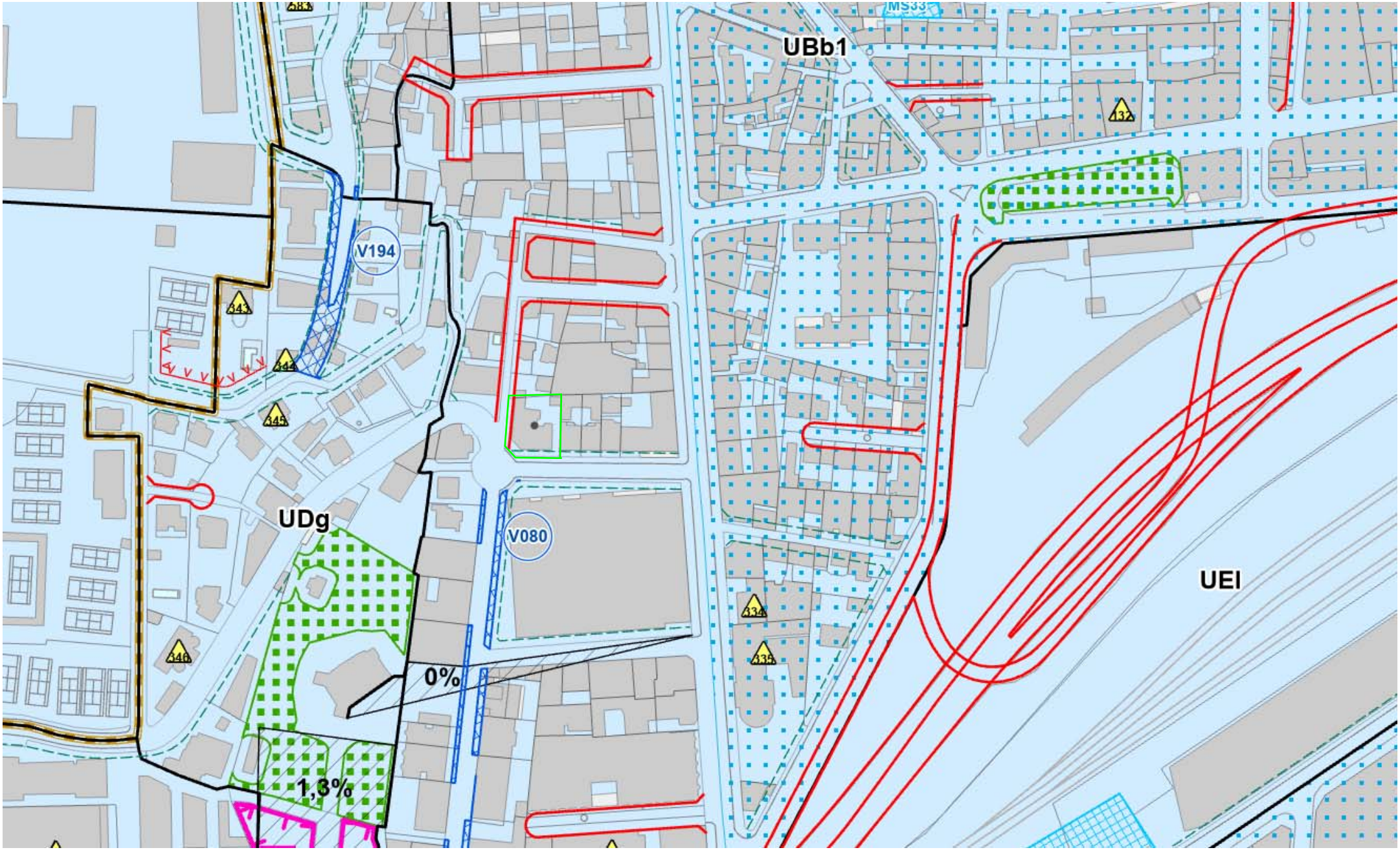
Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble

** 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 étiquettes se superposent, se reporter à « l'Annexe Patrimoniale » contenue dans les pièces règlementaires. (annexe pièce 4)*

**** Les périmètres de "secteurs de plan masse" disposent de règlementations 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 affichés sur le présent plan. Ces tracés sont accessibles sur les plans situés en annexe du dossier de PLUm.


UBb1
V194
UDg
V080
0%
1,3%
UEI

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : MH
Feuille : 000 MH 01

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

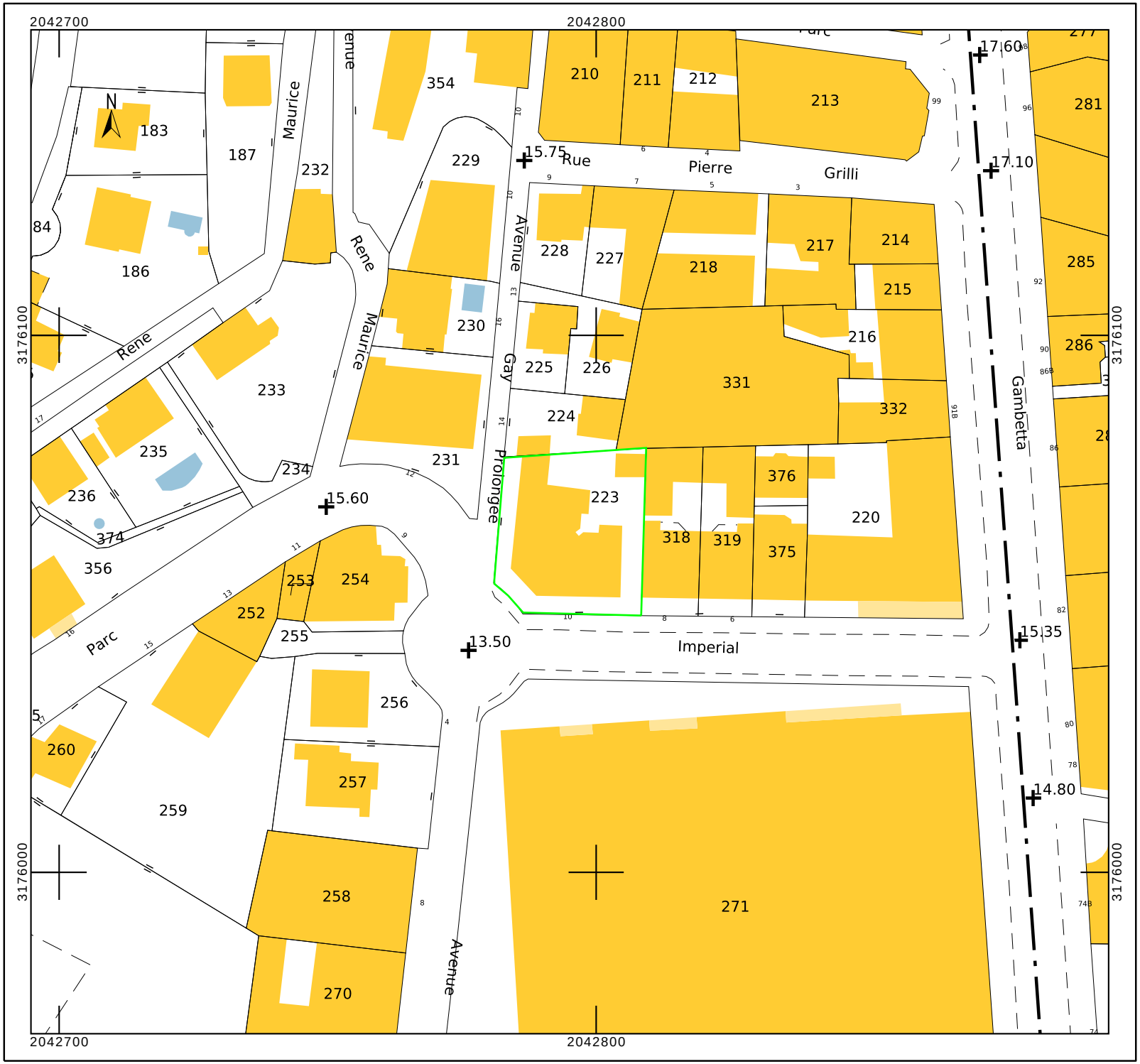
Date d'édition : 04/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de NICE
Centre des Finances Publiques 22, rue Joseph Cadéï
06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 45 00 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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



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 m² 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 1000m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1 place pour 40 m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150 m² 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 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 150 m² de surface de plancher

- <u>Secteurs d'Intérêt Métropolitain</u>

DESTINATION « HABITATION »	
Logement	1 place pour 60 m² 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 m²	1 place pour 60m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	1 pour 50 m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Commerces de gros	1 place pour 80m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150m² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 40m² 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 80m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique supérieur à 100 chambres	1 place pour 120m² de surface de plancher

~~Activités de service~~	~~1 place pour 100m² de surface de plancher~~
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 80m² 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 m²	1/60 m²
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²	1/80 m²
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1/40 m²
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerces de gros	1/60 m²
Artisanat et commerce de détail	1/80 m²
Restauration	1/60 m²

Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 3 chambres
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Industrie	1/150 m²
Bureaux	1/60 m²
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

- <u>A l'extérieur du corridor de transports en commun</u>

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 80 m² 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 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m² 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 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher

Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m²	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerce de gros	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m² 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 m² de surface de plancher A l'intérieur du corridor de transports en commun, pour les commerces et activités de services de moins de 300 m² de Surface de Plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.
Artisanat	1 place pour 140 m² 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 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m² de surface de plancher
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 140 m² 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 m² 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 m² de local vélo par logement	0,75 m² de local vélo par logement	**Couvert sécurisé**
Logements > 50 m²	2,5 m² de local vélo par logement	1,5 m² de local vélo par logement	**Couvert sécurisé**

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

DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »			
Industrie	2,5 m² de local vélo pour 150 m² de surface de plancher	2,5 m² de local vélo pour 150 m² de surface de plancher	**Couvert sécurisé**
Bureaux et assimilés	3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	3 m² de local vélo pour 100 m² 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 m² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m² de local vélo par élève accueilli simultanément	**Couvert sécurisé**
Salles d'arts et de spectacle	0,3 m² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m² 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.

<u>Sur l'ensemble du territoire, quatre zones sont distinguées :</u>

- 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 soit 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.

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
- Marge de recul en bordure de voie
- 4m — 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'ordonnancement urbain précisée dans le réglement
- 78m — Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de construction définie par la côte NGF *
- 9m — Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur *
- Polygone d'implantation
- Polygone d'emprise des constructions *
- R+4 — 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
- 7.50 — Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage

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 :
    - 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) ;
    - 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 ;
    - 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.

- 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 faîtages 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 règlementaires.

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.

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.

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- A Nice, en bordure de la place Masséna :
  - 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 règlementaires 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 :
    - 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 Galliéni, 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.
    - 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.
    - 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 :
    - Tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
    - 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 :
    - 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.
    - 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.
    - 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 :
    - Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des limites de fond de parcelles.
    - 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 règlementée.
- 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 :
    - Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.
    - 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 :
    - 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
    - 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.

- Dans le secteur UBb9, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
    - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau ;
    - Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
    - Les parkings en sous-sol, ;
    - Les accès, s'ils sont limités au strict minimum ;
    - Les murs de soutènement ;
    - 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 ;
    - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,

<u>Exception(s)</u> :

- 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 unes 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 règlementaires 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 édicules 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 édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchainement 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 règlementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, 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 règlementaires 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 règlementaires 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 règlementaires 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 règlementaires 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.

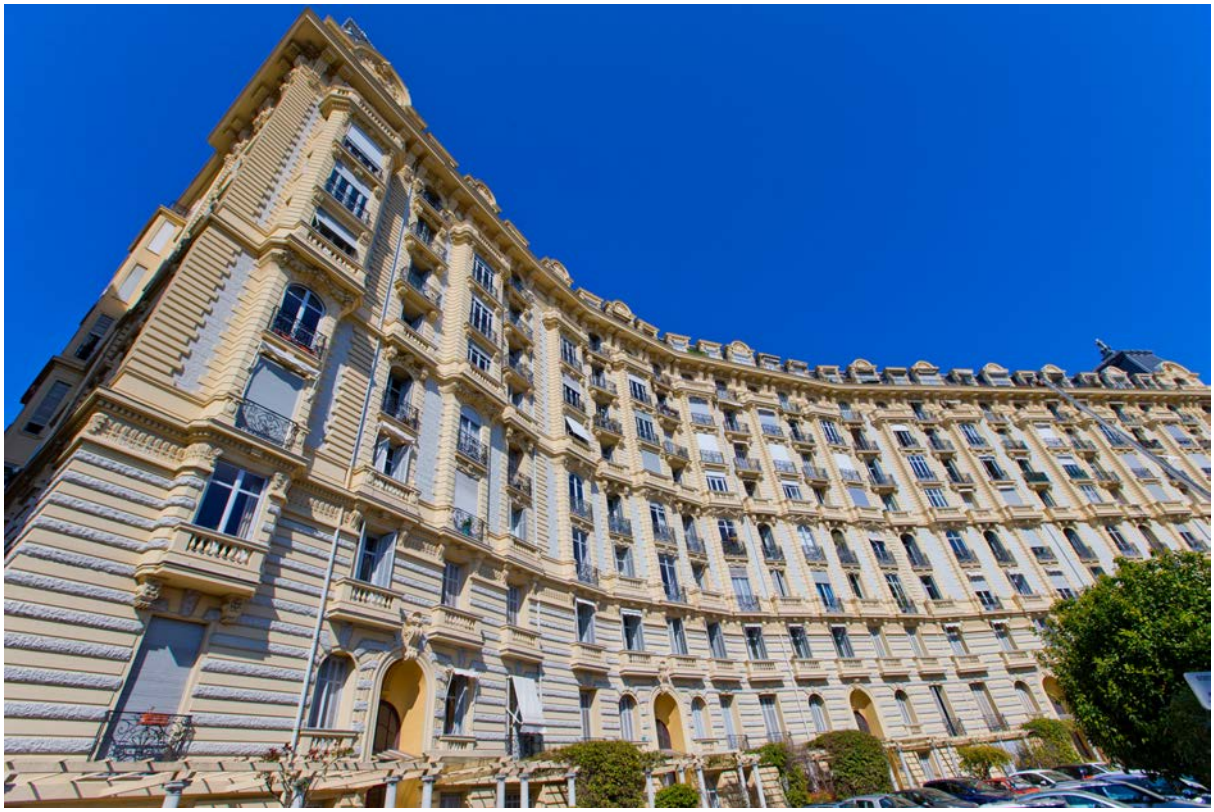
3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE À NICE, Promenade des anglais et quartiers possédant un patrimoine architectural lié au tourisme hivernal et au début du tourisme estival

A . V . A . P.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



RÈGLEMENT

VILLE DE NICE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

Isabelle KIENTZ-REBIERE Architecte du Patrimoine - **Agence KP** architectes-Urbanistes - **Atelier MPaysage** Architectes Paysagistes - **EODD** Ingénieurs Environnement & développement durable

SOMMAIRE

INTRODUCTION **4**
1. LE CADRE LÉGISLATIF DE l'A.V.A.P. **4**
2. LE CHAMP D'APPLICATION **4**
3. STRUCTURE DU RÈGLEMENT **4**
4. CHARTE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA VILLE DE NICE **5**
5. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES **5**

I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'A.V.A.P. **7**

1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE **8**
1.1 LES EFFETS SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DU PATRIMOINE 8
1.2 L'ARCHÉOLOGIE 8
1.3 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DE LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE ET DES ENSEIGNES 10
2. L'URBANISME **10**
2.1 LES EFFETS SUR LE PLU METROPOLITAIN 10
2.2 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DES AUTORISATIONS 10
2.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS 11

II. LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET LES SECTEURS DE PROTECTION : INTÉRÊT PATRIMONIAL ET PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS **12**

1. SECTEUR S1 – « LA PROMENADE DES ANGLAIS » **14**
1.1 IMPLANTATION ET GABARIT 15
1.2 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 15
2. SECTEUR S2 – « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DE LA PLAINE » **16**
2.1 IMPLANTATION ET GABARIT 17
2.2 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 17
2.3 LE SOUS-SECTEUR S2' 18
3. SECTEUR S3 – « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DES COLLINES » **19**
3.1 IMPLANTATION ET GABARIT 20
3.2 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 20
3.3 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES 21
4. LE SOUS-SECTEUR S3a « CIMIEZ » **22**
4.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 23
5. LE SOUS-SECTEUR S3B « LE MONT BORON » **24**
5.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 25
6. LE SOUS-SECTEUR S3C « LES BAUMETTES » **26**
6.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 27
7. LE SOUS-SECTEUR S3D « Le Piol » **28**
7.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 29

III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS : **30**
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'A.V.A.P. **30**

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER **32**
1.1 LES PROMENADES EMBLÉMATIQUES ET LES ESPACES ET JARDINS DE PROXIMITÉ 32
1.2 LES FRANGES PAYSAGÈRES (MARGES DE RECUL*) 33*
1.3 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES 33
1.4 LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES URBAINES (axes de vues) 34

1.5 LES JARDINS EN CŒURS D'ÎLOTS 34*
1.6 LES LIMITES SÉPARATIVES 35*
2. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES GÉNÉRALES 36
2.1 PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ : Les espèces protégées 36
2.2 Lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de l'îlot et des constructions , 38
3. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL 39
3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES 39
3.2 LES MAÇONNERIES, MATÉRIAUX ET DÉCOR 39
3.3 LES TOITURES ET COUVERTURES 41
3.4 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES 42
3.5 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL 43
4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION 46
4.1 LES ÉDIFICES "AVANT 1830" ET 1830-1850 "NÉO- CLASSIQUE" 46
4.2 LES ÉDIFICES DE 1850-1880/1885 "éclectique" ET 1885-1923 "BELLE ÉPOQUE" 48
4.3 LES ÉDIFICES de 1923 - 1930 "ART DÉCO" ET "1930 - 1947" 50
4.4 LES ÉDIFICES de 1947-1965 "Classicisme moderne" 51
4.5 LES ÉDIFICES de 1965-1985 "POST-moderne" ET de 1985 à nos jours "contemporain" 51

IV. MODALITÉS D'INTERVENTIONS DANS LE CONTEXTE PATRIMONIAL 52

1. DÉMOLITIONS* 53
2. SURÉLÉVATIONS* 54
3. MODIFICATIONS DE TOITURES 54
4. CONSTRUCTION NOUVELLE* 55
4.1 IMPLANTATION ET GABARIT 55*
4.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR 55

GLOSSAIRE (les mots marqués d'un astérisque *) **57**

ANNEXE : 61
1.LISTE NON EXHAUSTIVE DE PLANTES ADAPTEES AU PAYSAGE NIÇOIS **62**
2. CHARTE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE NICE **63**

INTRODUCTION

1. LE CADRE LÉGISLATIF DE l'A.V.A.P.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est établie en application des articles L642-1 et L642-10 du code du patrimoine instauré par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant *engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite « Grenelle II »). La Commission Locale de l'A.V.A.P., créée sur délibération de la collectivité compétente dès la mise à l'étude de l'A.V.A.P., assure le suivi de la création, la révision ou la modification de l'AVAP. Elle peut être consultée à tous moments, et contribue au suivi permanent de la gestion et de l'évolution de l'AVAP.
La nouvelle loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a été promulguée le 7 juillet 2016. À la fin de la procédure, l'AVAP sera transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2. LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement détermine des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets dans le périmètre de l'AVAP afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
Il est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* et la circulaire du 2 mars 2012 du Ministère de la Culture et de la Communication.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur le territoire de l'AVAP, tel que défini dans le plan reprenant les périmètres délimitant les secteurs retenus, et incluant les éléments de patrimoine identifiés.

3. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend quatre parties :

I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'A.V.A.P., sur les servitudes de protections du patrimoine et d'urbanisme.

II. LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET LES SECTEURS DE PROTECTION : INTÉRÊT PATRIMONIAL ET PRESCRITIONS PAR SECTEURS

Le périmètre regroupe les trois secteurs liés à la villégiature identifiés dans le diagnostic, correspondant à trois entités paysagères à l'identité et l'intérêt patrimonial distincts, la Promenade des Anglais, la plaine et les collines, répondant à des objectifs distincts.

III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS, comprenant :

1. Des prescriptions générales pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager ;
2. Des prescriptions environnementales générales ;
3.Des prescriptions générales pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural ;
4. Des prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural par époques de construction.

IV. MODALITÉS D'INTERVENTIONS DANS LE CONTEXTE PATRIMONIAL, donnant les conditions de démolitions, de surélévation ou de modification de toiture d'un édifice existant, et les conditions pour une construction nouvelle.

4. CHARTE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA VILLE DE NICE

Pour tous projets dans le périmètre de l'AVAP, se reporter à la Charte d'aménagement des espaces publics de la ville de Nice en annexe.

5. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Trois plans à valeur réglementaire font partie du projet d'A.V.A.P. :

- le PLAN 01 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS,
- le PLAN 02 DES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES,
- le PLAN 03 DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX URBAINS ET PAYSAGERS.

Le PLAN 02 DES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES représente les édifices repérés sur l'ensemble des secteurs de l'AVAP.

Ces édifices font l'objet de prescriptions, édictées en PARTIE III PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS, au chapitre 4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION.
Les édifices figurent avec une couleur sur le PLAN 02, légendé comme suit :

- en jaune pour la période avant 1830
- en orange clair pour la période Néo-classique 1830 - 1850
- en orange foncé pour la période Éclectique 1850 -1880
- en rouge pour la période BELLE ÉPOQUE 1885 -1923
- en rose foncé pour la période ART DÉCO 1923 - 1930
- en mauve pour la période 1930 - 1947
- en violet pour la période CLASSICISMEMODERNE 1947 - 1965
- en bleu clair pour la période POST-MODERNE 1965 - 1985
- en bleu foncé pour la période CONTEMPORAINE 1985 à nos jours.

Pour chaque intervention sur un édifice d'une couleur correspondant à une époque donnée sur le PLAN 02 DES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES, se reporter au chapitre 4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION.

Méthodologie pour la réalisation de ce plan

La classification des bâtiments a été réalisée selon neuf périodes représentatives de l'histoire de la construction à Nice.
Ces groupes d'édifices ont été identifiés par leur date de construction probable ou connue, ou par l'étude des cadastres, cartes et plans anciens. Ils sont, de manière générale, représentatifs de la période désignée, possédant des caractéristiques architecturales et stylistiques propres à cette époque.

Cependant, pour la période 1830-1850, certains bâtiments comme ceux de la place Masséna, projetés par le *Consiglio d'Ornato* mais achevés dans les années 1860 (1866) pour des raisons d'expropriation, apparaissent sur le plan par leur date effective de construction et non par leur style « Néo-classique ».
Par ailleurs, certains immeubles construits entre 1885-1923 « Belle Époque », et classés comme tels, possèdent cependant encore des caractéristiques de style « Éclectique ».

Les caractéristiques des différentes typologies des constructions existantes, correspondant à une période de construction, figurent dans le Diagnostic annexé au projet d'A.V.A.P., et sont rappelés dans le Rapport de présentation.
Un renvoi aux pages concernées du Diagnostic et du rapport de présentation est précisé pour chaque période, dans la partie III du présent règlement, au chapitre 4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION.

I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'A.V.A.P.

1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

2. L'URBANISME

1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE

1.1 LES EFFETS SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DU PATRIMOINE

- **Les périmètres de protection autour des Monuments historiques**

La création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà de cette limite, les parties résiduelles de périmètres des abords continuent de s'appliquer.

- **Les servitudes des sites inscrits et les sites classés**

De même, les effets d'un site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'aire. Ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'aire. En revanche, la création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés.

- **Architecture Contemporaine Remarquable**

L'article 78 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, a créé le label « Architecture contemporaine remarquable », prévu à l'article L. 650-1 du Code du patrimoine. Le label « est attribué aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements faisant antérieurement l'objet du label *Patrimoine du XXe siècle*, qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, et qui ont moins de cent ans à la date d'entrée en vigueur du décret n°2017-433 du 28 mars 2017.
Art. R 650-6 du code du patrimoine : « Lorsque le bien faisant l'objet du label n'est pas protégé au titre des abords et des sites patrimoniaux remarquables ou identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire de ce bien informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le préfet de région, deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable, de son intention de réaliser des travaux susceptibles de le modifier. Il joint à sa lettre une notice descriptive présentant la nature et l'impact des travaux envisagés sur le bien. Un arrêté du ministre chargé de la culture précise le contenu de cette notice. S'il le juge utile, le préfet de région formule des observations et recommandations au propriétaire dans les deux mois suivant la réception de la lettre du propriétaire, le cas échéant après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. Le propriétaire d'un bien faisant l'objet d'un label informe le préfet de région de toute mutation de propriété concernant ce bien dans un délai fixé par un arrêté du ministère de la culture.
Les édifices ayant reçu le label devront être préservés de toute dénaturation ou démolition.

1.2 L'ARCHÉOLOGIE

L'archéologie est régie par les dispositions législatives et réglementaires suivantes, et s'applique non seulement au périmètre de l'AVAP, mais également à la totalité du territoire communal. "En revanche, l'AVAP peut prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement" (Circulaire relative aux AVAP, ministère de la Culture).

- **Modification de la procédure d'archéologie préventive**

Au chapitre II article 70 loi CAP article L.521-1 et suivants du code du patrimoine.

- **La carte archéologique nationale**

L'article L.522-5 du code du patrimoine :

> *« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles (..) ».*

Sur la commune, cinq zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°06088-2003. L'AVAP concerne deux de ces zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique : **La zone n°1 Centre-ville et rivage du Mont Boron, la zone n°2 Cimiez.** (cf. Diagnostic et Rapport de Présentation).

Décret n°2017-925 du 9 mai 2017 article 2 :

> *« Le préfet de région édicte les prescriptions archéologiques, délivre l'autorisation de fouilles et désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive. Il recueille l'avis de la commission territoriale de la recherche archéologique.*
> *Le contrôle des opérations est exercé sous l'autorité du préfet de région dans les conditions prévues à la section 8 du chapitre III du présent titre.*
> *Le ministre chargé de la culture exerce les compétences dévolues au préfet de région lorsque les opérations d'aménagement ou de travaux sont situées dans le domaine public maritime et la zone contiguë. »*

- **Les découvertes fortuites**

L'article L.531-14 du code du patrimoine :

> *« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »*

La Direction Régionale des Affaires culturelle, Service régional de l'archéologie, 23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1.

L'article 322-3-1 du Code pénal modifié par la Loi CAP n°2016-925 du 7 juillet 2016 :

> *« …la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :*
>
> *2° Le patrimoine archéologique, au sens de l'article L.510-1 du code du patrimoine (…) » :*
>
> *« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. »*

1.3 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DE LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE ET DES ENSEIGNES

À l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite dans le périmètre des AVAP (SPR), suivant l'article L.581-8 du code de l'environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire. Le maire peut en outre autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

Par délibération n° 1.3 du 27 juin 2008, le Conseil Municipal a entrepris de réviser le règlement municipal de publicité, pré-enseignes et enseignes en vigueur depuis le 21 décembre 2001. Un arrêté municipal du 7 février 2009 réglemente l'affichage d'opinion ainsi que la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif sur le territoire de la ville de Nice. Un plan de réglementation de la publicité des enseignes et pré-enseignes est paru en 2014. Par délibération du 22 mars 2019, le Conseil Métropolitain prescrit l'élaboration du Règlement Local de Publicité Métropolitain (RLPM).

2. L'URBANISME

2.1 LES EFFETS SUR LE PLU METROPOLITAIN

Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Ses dispositions (zonage, règlement) sont annexées aux dispositions du PLUm et compatibles avec les orientations du PADD de ce document. Dans le cas de dispositions différentes entre l'AVAP et le document d'urbanisme opposable, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. L'AVAP est une norme qui s'impose au PLUm.

2.2 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DES AUTORISATIONS

À l'exception de ceux concernant les monuments historiques classés, dans le périmètre d'une AVAP/SPR « tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (cours ou jardin par exemple) », sont soumis à une autorisation préalable, mentionnée aux article L. 632-1 et suivant du code du patrimoine. Il peut s'agir notamment de la construction, la transformation de l'aspect extérieur ou la démolition d'un bâtiment, mais également d'interventions ayant pour effet la modification sensible des données du paysage (coupes ou élagages importants d'arbres de hautes tiges, suppression de haies …), ou l'aménagement des espaces publics (aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage.).

Ces demandes d'autorisations de travaux sont régies :

- par le code de l'urbanisme pour toutes les autorisations entrant dans le champ d'application de celui-ci, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir,
- par le code du patrimoine dans le cadre d'une déclaration préalable pour tous les autres types de travaux.

Le dossier comprend obligatoirement une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la mairie de la commune où sont projetés les travaux. Les délais maximums d'instruction des dossiers de demande d'autorisation de travaux sont de :

- deux mois pour les déclarations préalables ;
- trois mois pour les permis de démolir et les permis de construire pour une maison individuelle ;
- quatre mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager.

Les projets doivent recueillir l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est d'un mois pour les déclarations préalables et deux mois pour tous les permis.

À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée. Un recours contre le refus de l'ABF peut être exercé par les demandeurs ou l'autorité compétente chargée de délivrer l'autorisation de travaux (Commune).
En cas de désaccord entre la Commune et l'ABF, la première « *transmet le dossier accompagné de son projet de décision » au* Préfet qui « *statue après avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture ».*
Quant au demandeur, il peut exercer un recours à l'occasion du refus d'autorisation d'urbanisme auprès du Préfet, dont le silence vaut confirmation de la décision de l'autorité administrative.

2.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS

- Sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants sont et demeurent applicables : R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-15 (respect de l'environnement).

- L'article R 111-27 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par une AVAP, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

- Peuvent être également mis en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les pouvoirs du maire en matière d'édifices menaçant ruine sont prévus par l'article L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et les articles L. 511-1 à L.511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Cette réglementation des édifices menaçant ruine, plus communément appelée « procédure de péril », permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition d'un immeuble dont l'état est susceptible de compromettre la sécurité publique.

II. LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET LES SECTEURS DE PROTECTION : INTÉRÊT PATRIMONIAL ET PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS

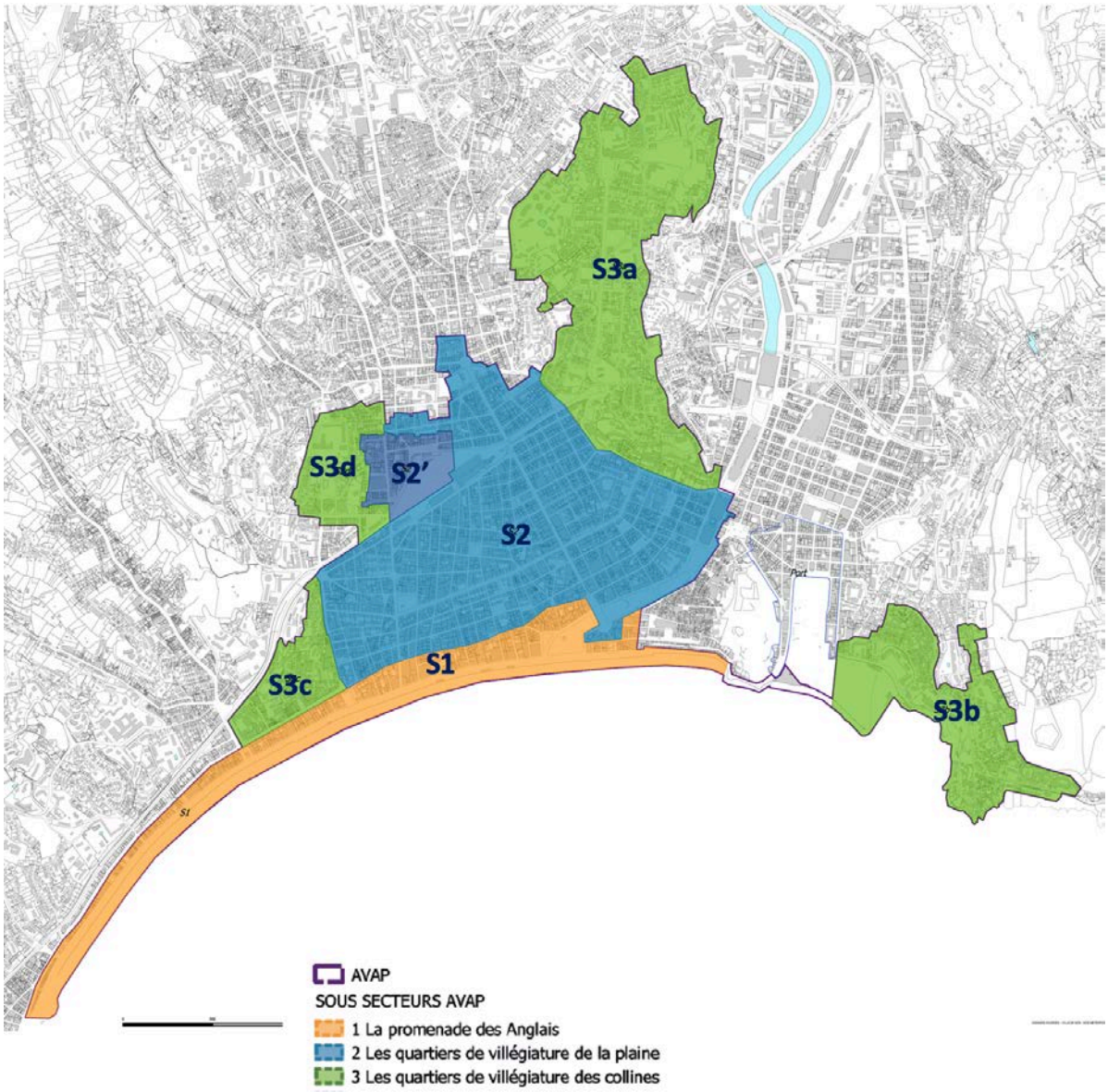
Le périmètre se divise en 3 grands secteurs et 4 sous-secteurs :

1. SECTEUR S1 - « La Promenade des Anglais »
2. SECTEUR S2 - « Les quartiers de villégiature de la Plaine »
3. SECTEUR S3 - « Les quartiers de villégiature des collines »
4. SOUS-SECTEUR S3a « Cimiez »
5. SOUS-SECTEUR S3b « Mont Boron »
6. SOUS-SECTEUR S3c « Les Baumettes »
7. SOUS-SECTEUR S3d « Le Piol »

Le diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine de la ville qui a pris naissance et s'est développée avec la villégiature. Il a permis de dégager le caractère identitaire et l'intérêt patrimonial de trois entités paysagères identifiées, la Promenade des Anglais, la plaine de *Campo Longo* et les collines, ensembles urbains, architecturaux et patrimoniaux remarquables hérités de cette période de l'histoire de la ville, à prendre en compte dans l'AVAP.
L'objectif du périmètre de l'AVAP est de préserver et mettre en valeur les composantes de ces ensembles urbanisés, marqueurs de la villégiature et constitutifs d'un ensemble représentatif d'un paysage urbain lié à la villégiature, **la ville-jardin.** (Cf. Diagnostic Partie IV p.295 à 309 ; Rapport de présentation - p. 12 à 14 et Partie III p.38) :

Le règlement s'applique sur ce périmètre, partie du territoire de la commune délimitée dans le document graphique réglementaire, le PLAN 01 « DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS.

Des règles spécifiques sont édictées pour la gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces à l'intérieur de chaque secteur.
La mise en valeur de **la ville-jardin** dans chaque secteur et sous-secteur nécessite des interventions spécifiques respectueuses de leurs particularités architecturales, urbaines et paysagères. Elles devront être justifiées par des éléments graphiques adaptés.



1. SECTEUR S1 – « LA PROMENADE DES ANGLAIS »

Le secteur 1 « La Promenade des Anglais » :

- Première extension urbaine de la ville au commencement de la villégiature,
- Façade maritime de la ville, silhouette de la ville avec les Alpes en arrière-plan,
- Promenade des Anglais, lieu emblématique de Nice avec sa végétation exotique.

Il est soumis à une **Zone de présomption de prescription archéologique**, la zone n°1 Centre-ville et rivage du Mont Boron. L'emprise est précisée dans les pièces annexes n°06088-2003 de l'Arrêté.
Le secteur comprend douze Monuments historiques :

- La fontaine des Phocéens dite des Tritons (jardin Albert 1er)
- Monument du centenaire de la réunion à la France (jardin Albert 1er)
- Le Monument aux morts de la guerre de 1914-1918 (Quai des États-Unis)
- L'Hôtel Negresco
- L'Immeuble Gloria Mansions
- La Fontaine des Phocéens dite des Tritons
- L'Opéra
- Le Palais de l'Agriculture
- Le Palais de la Méditerranée (façades sud et est)
- L'a Villa Furtado Heine
- La Villa Masséna
- L'Église paroissiale Sainte-Hélène.

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Une façade maritime caractéristique par sa silhouette homogène et un fond de scène constitué par les contreforts des Alpes.**
- **Un ensemble bâti constitué d'une diversité de typologies aux caractéristiques architecturales et stylistiques remarquables reflétant une continuité de la villégiature par un perpétuel renouvellement architectural.**

Principaux objectifs :

- **Protéger et valoriser la richesse, la diversité architecturale en lien avec la villégiature**
- **Redonner toute sa splendeur à la Promenade emblématique de la ville / Mettre en valeur la façade maritime de la ville tout le long de la baie**
- **Retrouver une continuité végétale sur l'ensemble de la Promenade, donner de l'ampleur au paysage exotique qui l'accompagne**.
- Préserver les perceptions actuelles sur les éléments emblématiques du paysage niçois, Mont Boron, Mont Vinaigrier, Mont Chauve, en vérifiant systématiquement l'incidence des futurs projets sur ces perceptions.

1.1 IMPLANTATION ET GABARIT

1.1.1 Conserver un velum homogène pour continuer à percevoir l'amphithéâtre des collines.

1.1.2 Implanter le bâti uniquement dans l'épaisseur des bandes existantes pour préserver les cœurs d'îlots de la densification. Préserver les ouvertures latérales des îlots.

1.1.3 Conserver l'orientation générale des façades principales nord-sud pour préserver la logique d'implantation en bandes/strates et tisser le lien de la ville avec la mer.

1.1.4 Afin de permettre le rafraîchissement de la ville par les vents dominants (brise de mer et brise de montagne), il est essentiel de maintenir une porosité nord-sud par les boulevards larges et plantés.

1.2 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

1.2.1 Valoriser les marges de recul et faire émerger prioritairement sur ces espaces les jardins et plantations dans une dynamique globale de reconquête végétale.

1.2.2 Les plantations autres que celles de dattiers sur la promenade des Anglais sont autorisées. Les chênes verts ou autres essences méditerranéennes apportent contraste et ombrage au sein des alignements. S'inspirer également de la liste des plantes utilisées à l'origine des premières plantations sur la Promenade des Anglais (cf. éléments du Diagnostic p.68 : marronniers, ormes, tilleuls, acacias,…)

1.2.3 Préserver les perceptions actuelles sur les massifs définissant le paysage niçois, Mont Boron, Mont Vinaigrier, Mont Chauve… en vérifiant systématiquement l'incidence des futurs projets sur ces perceptions.

1.2.4 Mettre en valeur les accès à la Promenade depuis la ville par un traitement qualitatif des rues adjacentes entre la rue de France et la Promenade.

1.2.5 Valoriser les espaces de respiration interrompant le front bâti, privés ou publics en développant des espaces plantés de haute qualité.

1.2.6 Dans le cas d'ilots ouverts possédant une perspective visuelle qualitative avérée dirigée vers le cœur d'îlot, favoriser et affirmer les perceptions visuelles en direction de ces cœurs d'ilots depuis l'espace public. Révéler la ville-jardin.

1.2.7 Les éléments urbains reflétant l'identité du secteur seront maintenus avec conservation de la cohérence des matériaux dans les rues, avec les trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures en pierre calcaire dite de Turi.

2. SECTEUR S2 – « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DE LA PLAINE »

Le secteur S2 « Les quartiers de villégiature de la plaine »

- La « Ville moderne » développée sur la plaine agricole selon le tracé régulateur du *Consiglio d'Ornato*, puis par les tracés d'alignements,
- La « Ville-jardin » par son socle géographique et les continuités végétales dans le tissu urbain.

À l'intérieur du secteur, **le sous-secteur S2'** correspond à un «quartier en accompagnement». Situé aux abords immédiats des secteurs patrimoniaux S2 et S3c du Piol, il résulte de l'aménagement des arrières de la gare principale sur l'ancien hameau de Saint Etienne-Longchamp, et du tracé de la rue Vernier et du boulevard Gambetta pour relier l'Exposition Internationale de Nice (1883-1884). Sans édifice remarquable, ce sous-secteur participe à la valorisation des secteurs contigus, en particulier pour assurer la préservation des vues sur la colline du Piol et ses monuments historiques.

Le secteur S2 est soumis à une Zone de présomption de prescription archéologique, la zone n°1 Centre-ville et rivage du Mont Boron.
Il comprend douze Monuments historiques :

- La colonne en marbre blanc (place Christine Marie)
- La croix en marbre blanc (place Christine Marie)
- L'Église orthodoxe russe Saint-Nicolas et Sainte-Alexandra
- L'immeuble Garraci-Bensa (façades sud et ouest)
- L'immeuble La Rotonde
- Le lycée Masséna.
- Le Palais Baréty
- Le Palais Meyerbeer
- La Villa La Belle Époque
- La Synagogue
- L'ancienne Gare du Sud
- Le Monument au maréchal Masséna (square Général Leclerc).

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Un tracé historique et une mise en scène des collines et des édifices publics**
- **Des axes et espaces publics emblématiques : la place Masséna/l'axe majeur Jean Médecin/les boulevards Victor Hugo/Dubouchage**
- **Marges de recul plantées, persistance de la ville-jardin**
- **Des programmes d'architecture publique mis en place par le *Consiglio d'Ornato* (place Masséna, hôpitaux, église du Vœu), et des édifices liés à la villégiature.**

Principaux objectifs :

- **Protéger et valoriser la richesse et la diversité architecturale de la ville moderne**
- **Faire renaître la ville-jardin imbriquant la trame urbaine et la trame verte**
- **Maintenir ou retrouver la qualité environnementale originelle du tissu urbain initiée par le *CONSIGLIO d'ORNATO***

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT

2.1.1 Favoriser l'implantation du bâti uniquement dans l'épaisseur des bandes existantes pour préserver les cœurs d'îlots de la densification. Préserver les ouvertures latérales des îlots.

2.1.2 Favoriser l'orientation générale des façades principales nord-sud pour conserver la logique d'implantation en bandes/strates.

2.1.3 Afin de permettre le rafraîchissement de la ville par les vents dominants (brise de mer et brise de montagne), il est essentiel de maintenir une porosité nord-sud par les boulevards larges et plantés.

2.2 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

2.2.1 Souligner la force des axes majeurs qui structurent la ville.

2.2.2 Préserver et valoriser la trame « ville jardin » du secteur caractérisé par les continuités végétales des axes secondaires : boulevard Grosso, boulevard Gambetta, boulevard Carabacel et boulevards Dubouchage et Victor Hugo (alignements, jardins et franges paysagères).

2.2.3 Préserver et valoriser la présence végétale en cœur d'îlot pour des raisons bioclimatiques et paysagères. Toutes destructions végétales y sont interdites, sauf nécessité sanitaire attestée.

2.2.4 Dans le cas d'îlots ouverts possédant une perspective visuelle qualitative avérée dirigée vers le cœur d'îlot, favoriser et affirmer les perceptions visuelles en direction de ces cœurs d'ilots depuis l'espace public. Révéler la ville-jardin.

2.2.5 Favoriser et affirmer les perceptions visuelles en direction des cœurs d'îlot depuis l'espace public. Révéler la ville-jardin.

2.2.6 Conserver les hauteurs existantes, ne pas augmenter le gabarit des appentis ou petits bâtiments refermant les cours le long des voies transversales.

2.2.7 Conserver la hauteur des petits bâtiments en R ou R+1 le long des voies longitudinales laissant entrevoir les arbres de haute tige à l'arrière, second plan végétal, mise en scène de la ville-jardin (rue Pastorelli, rue d'Italie…).

2.2.8 Mettre en valeur les boulevards de butée des tracés régulateurs. À l'est : boulevard Carabacel/Desambrois/Valrose, garder l'harmonie des murs de soutènement et la qualité des façades de garages. À l'ouest : boulevard Grosso, préserver des vues et des connexions facilitées avec les Baumettes. Créer un front de scène plus qualitatif en évitant des ruptures d'échelle trop fortes entre les différents bâtiments, retrouver un fond de scène plus harmonieux par une valorisation de la qualité architecturale.

2.2.9 Mettre en valeur les anciens chemins agricoles en valorisant ou en retrouvant la continuité des passages à travers les îlots.

2.2.10 Conserver le velum général du secteur, tout en identifiant la singularité des îlots offrant des perceptions contrastées depuis certains espaces publics (promenade du Paillon, axe Victor Hugo-Dubouchage, Carabacel).

2.2.11 Les revêtements neufs seront choisis parmi des matériaux traditionnels ou contemporains et s'inscriront en continuité des dynamiques en présence : nature (béton, pierre), motifs (calepinage, dallage, pavage), teintes (couleur, nuance).

2.3 LE SOUS-SECTEUR S2'

2.3.1 Favoriser et valoriser les perceptions visuelles en direction de la colline du Piol depuis l'espace public. Préserver également les points d'ouverture depuis la colline en direction des massifs environnants.

2.3.2 Prolonger la ville-jardin par la création ou la valorisation de reculs plantés.

2.3.3 Valoriser les espaces verts urbains des impasses, jardins privés, plantations de pieds de mur et des façades, espaces libres en balcon, dans l'esprit général du site.

2.3.4 Requalifier le square Jean-Pierre, point de respiration entre le tissu urbain dense et la voie Mathis.

3. SECTEUR S3 – « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DES COLLINES »

Le secteur 3 « Les quartiers de villégiature des collines » :

- Les quartiers résidentiels privilégiés des hivernants.
- La « Ville-parc » par les espaces naturels et la persistance des jardins et des continuités végétales.

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Les collines de Cimiez, du Mont-Boron, des Baumettes et du Piol : premiers quartiers résidentiels des hivernants, dans les demeures de campagne de la noblesse niçoise, avant d'édifier leurs propres villas-châteaux de plaisance dans des parcs.**
- **Gagnés par l'urbanisation, ces quartiers résidentiels associant villas, jardins et habitations collectives représentent aujourd'hui encore, à des échelles diverses, des quartiers de villégiature dans un écrin de nature.**

Principaux objectifs :

- **Protéger et valoriser la richesse et la diversité architecturale**
- **Conserver et mettre en valeur l'écrin paysager de la ville**
- **Préserver les liens visuels et physiques entre la plaine et la ville-parc**
- **Préserver le rapport entre l'importante présence végétale et la densité de construction.**
- **Préserver les perceptions visuelles sur les éléments remarquables du paysage niçois, collines de Magnan, la Baie des Anges, la colline *deu Castéou*.**

Le secteur S3 et ses quatre sous-secteurs :

- Le secteur S3a « Cimiez »
- Le secteur S3b « Le Mont Boron »
- Le secteur S3c « Les Baumettes »
- Le secteur S3d « Le Piol »

3.1 IMPLANTATION ET GABARIT

3.1.1 Les constructions s'adapteront à la topographie des lieux et au terrain naturel, en terrasses. Les déblais ou remblais dénaturant l'aspect topographique du terrain sont interdits.

3.1.2 Afin de préserver la dominante végétale de ces quartiers, l'équilibre végétal / minéral à la parcelle doit être maintenu, et en aucun cas remis en cause au détriment du végétal.

3.1.3 Pour tout projet dans un secteur aux perceptions visuelles sensibles, le gabarit des constructions devra assurer une continuité des volumes entre les différents niveaux de référence et les bâtiments existants : la notice de justification associée à la demande d'autorisation d'urbanisme devra expliciter la parfaite insertion du projet dans le site, à l'échelle de la rue et du quartier.

3.2 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- **Panoramas et covisibilités**

3.2.1 Préserver les cônes de vues par la conservation du caractère homogène et cohérent des fronts bâtis avec une hauteur de bâti limitée. Préserver les cônes de vue vers la mer. Maîtriser l'inscription topographique du bâti en pente et son impact en hauteur pour conserver des vues sur les crêtes et sur les pentes en restanques jardinées.

3.2.2 En pied de colline, mettre en valeur les piémonts, fond de scène des trames urbaines de la plaine.

- **Les parcours et usages**

D'une manière générale, il est important de remettre le piéton au cœur du système urbain, de mettre en place et d'affirmer les mobilités douces notamment au sein des quartiers résidentiels qui tendent à se fermer, portails, accès limités, clôtures.

3.2.3 Rendre lisibles les anciens cheminements en valorisant ou en retrouvant la continuité des passages à travers les îlots. Valoriser ces espaces du point de vue des liaisons douces et des cheminements de traverse (escaliers, pas-d'âne).

3.2.4 Valoriser les espaces de belvédères et leurs mises en relation. Valoriser les continuités piétonnes et mobilités douces.

- **Les continuités végétales**

3.2.5 Préserver les continuités végétales, en garantissant la qualité des premiers plans visuels depuis la rue formée par la préservation des murs de soutènement, des clôtures et des haies végétales.

3.2.6 Préserver le jardin d'accompagnement des villas, marqueurs de la villégiature, dans son ensemble, avec ses caractéristiques, sa végétation et tous ses éléments de jardins (essences végétales, terrasses, fabriques, rocailles, etc.).

3.2.7 La construction de hauts murs est interdite en lieu et place des clôtures laissant deviner les jardins depuis l'espace public.

3.2.8 Préserver en pourtour des reculs jardinés quand ils existent.

3.2.9 Préserver au centre des îlots des strates végétales sans construction.

3.2.10 Préserver des arbres de haute-tige entre les clôtures et le bâti.

3.2.11 Préserver la qualité urbaine et paysagère des murs de soutènement.

- **Les particularités urbaines**

3.2.12 Les espaces verts urbains seront préservés et renouvelés, ou restaurés, dans l'esprit général des lieux.

3.2.13 Les caractéristiques paysagères des mails plantés seront préservées et le cas échéant renouvelées avec les essences traditionnelles, selon l'effet recherché (décoratif, ombrage, etc.)

3.3 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

- **Disposition favorable à la faune :**

3.3.1 Préserver tous les murs de clôtures, murs de soutènement, murs d'anciennes propriétés en pierre et leurs joints creux, pour offrir des refuges à la faune (reptiles, oiseaux, chauve-souris).

- **Qualités environnementales**

3.3.2 Préserver le rapport entre l'importante présence végétale et la densité de construction permettant une meilleure circulation des masses d'air.

4. LE SOUS-SECTEUR S3a « CIMIEZ »

Il comprend sept Monuments historiques, révélant une occupation ancienne du site :

- Le Site archéologique de Cimiez
- Les Arènes de Cimiez
- Le Couvent des Franciscains
- Croix en marbre (monastère de Cimiez)
- L'ancien Château de Valrose
- L'ancien Excelsior Hôtel Regina
- L'Hôtel Alhambra

Le secteur S3a est soumis à une Zone de présomption de prescription archéologique, la zone n°2 Cimiez.

➢ Intérêt patrimonial

- **Un site archéologique majeur, de la première cité romaine puis Cité épiscopale de Nice, le Monastère Franciscain, d'anciennes demeures de campagne**
- **Des panoramas sur les collines, la plaine du Paillon et la baie des Anges**
- **Présence forte de la végétation, parcs et jardins, alignements d'arbres et clôtures végétalisées**
- **Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : grands hôtels, Palaces, villas, et immeubles résidentiels**

➢ Principaux objectifs

- **Préserver les panoramas exceptionnels depuis la colline, et les perceptions visuelles depuis les reliefs environnants**
- **Préserver et valoriser le piémont de la colline et les perceptions visuelles depuis la plaine (gabarits, ouvertures)**
- **Rendre lisibles et praticables les anciens cheminements en lacets, escaliers et rampes d'anciens funiculaires**
- **Préserver les villas et leurs jardins d'accompagnement, leurs particularités, leurs caractéristiques marqueurs de la villégiature**
- **Préserver et rétablir soigneusement les dispositions architecturales formant la qualité des édifices, toutes époques confondues**
- **Réaffirmer les usages**
- **Préserver les particularités urbaines**
- **Préserver les qualités environnementales du secteur**

4.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- **Panoramas et covisibilités**

4.1.1 Préserver les panoramas depuis la colline et les perceptions visuelles depuis les reliefs environnants en vérifiant systématiquement l'incidence des futurs projets sur ces perceptions. La conservation du caractère homogène et cohérent des fronts bâtis avec une hauteur de bâti limitée est primordiale dans le respect des cônes de vue.

4.1.2 Préserver et valoriser le piémont de la colline et les perceptions visuelles depuis la plaine par la valorisation des articulations entre le boulevard Carabacel, point de jonction entre la ville dense et minérale (boulevard Dubouchage) et la colline jardin (boulevard de Cimiez), en maîtrisant les gabarits pour préserver les ouvertures sur la colline, la lecture de la colline et les étagements progressifs, par la vérification systématique de l'incidence des futurs projets sur ces perceptions.

- **Les parcours et usages**

4.1.3 Favoriser les liaisons douces dans les futurs projets, en développant la notion de parcours et de mobilité.

4.1.4 Rendre lisibles les anciens cheminements en lacets, escaliers et rampes d'anciens funiculaires (bd Carabacel au Grand Palais ; bd Carabacel à l'Hermitage).

- **Les continuités végétales**

4.1.5 Préserver et valoriser la présence végétale forte dans le secteur à l'origine de la ville jardin, notamment les Parcs et jardins par la notion de « frange paysagère d'équilibre » permettant et préserver un rapport entre surface bâtie / gabarit / volume et jardin.

4.1.6 Préserver et valoriser les alignements d'arbres.

4.1.7 Préserver les motifs paysagers et leurs détails : le traitement des clôtures, murs bahuts, murs de soubassement ou de soutènement et balustrades, piliers d'encadrement de portails, portails métalliques ouvragés, clôtures doublées de végétation participant à la qualité paysagère du secteur.

- **Les particularités urbaines**

4.1.8 Préserver la perspective et la mise en scène du Régina Palace du boulevard de Cimiez, axe majeur du secteur.

4.1.9 Préserver l'accompagnement végétal du boulevard avec son double alignement planté.

4.1.10 Préserver la structure du boulevard, avec une alternance « bande bâtie / bande jardin », colonne vertébrale d'une urbanisation en peigne.

4.1.11 Maintenir au sein des parcelles l'équilibre entre espace bâti et jardin. Conserver les franges jardinées aux abords des constructions, préserver la densité bâtie afin de maintenir le caractère « naturel » de la colline de Cimiez.

5. LE SOUS-SECTEUR S3B « LE MONT BORON »

Il comprend trois monuments historiques :
- Le Château de l'Anglais
- La Villa Beau Site
- La grotte préhistorique du Lazaret

Le secteur S3b est soumis à une Zone de présomption de prescription archéologique, la zone n°1 Centre-ville et rivage du Mont Boron.

➢ Intérêt patrimonial

- **Un site archéologique majeur de Terra Amata et la grotte du Lazaret**
- **Panoramas depuis la colline sur la baie des Anges**
- **Relations visuelles avec la colline du Château, la Promenade des Anglais et le grand paysage**
- **Un patrimoine naturel : en bordure du Site classé, une promenade aménagée le long du sentier du littoral**
- **Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature (villas, restaurant, hôtels, immeubles résidentiels)**

➢ Principaux objectifs

- **Préserver les panoramas exceptionnels depuis la colline**
- **Maîtriser l'inscription topographique du bâti et son impact sur la préservation des covisibilités depuis le port, la colline du château et la Promenade des Anglais**
- **Préserver et rendre lisibles des parcours piétons de qualité au travers des collines / Préserver les vues en belvédère**
- **Préserver les co-visibilités**
- **Préserver les villas et leurs jardins d'accompagnement, leurs particularités, leurs caractéristiques marqueurs de la villégiature**
- **Préserver et valoriser la présence végétale forte à l'origine de la ville-jardin**
- **Préserver les particularités urbaines**
- **Préserver les qualités environnementales du secteur**

5.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- **Panoramas et covisibilités**

5.1.1 Valoriser les belvédères et les vues sur le grand paysage.

5.1.2 Préserver les perceptions visuelles des crêtes du Mont Boron depuis le Port, de la colline du château et la Promenade des Anglais.

5.1.3 Préserver la lecture de la colline et la logique d'implantation en terrasse avec étagements progressifs (hauteur des murs de soutènement limitée).

5.1.4 Préserver la frange boisée présente en arrière-plan.

5.1.5 Maîtriser l'inscription topographique du bâti et son impact sur la préservation des vues sur les crêtes et sur les pentes, par la vérification systématique de l'incidence des futurs projets sur ces covisibilités.

5.1.6 Préserver l'échelle des villas et le rapport hauteur/épaisseur.

- **Les parcours et usages**

5.1.7 Favoriser les liaisons douces dans les futurs projets, développant la notion de parcours et de mobilité.

5.1.8 Entretenir et retrouver les cheminements de traverse permettant d'atteindre le haut de la colline (escaliers, pas d'âne).

5.1.9 Maîtriser la place de la voiture et le stationnement pour retrouver des continuités piétonnes.

5.1.10 Mettre en valeur les espaces de belvédères et leurs mises en relation.

- **Les continuités végétales**

5.1.11 Préserver et valoriser l'équilibre en place entre l'espace bâti et la présence végétale forte dans le secteur à l'origine de la ville-jardin : préserver un rapport entre surface bâtie / gabarit / volume et jardin et premier plan paysager depuis l'espace public.

5.1.12 Préserver les motifs paysagers et leurs détails : le traitement des clôtures, murs bahuts, murs de soubassement ou de soutènement et balustrades, les piliers d'encadrement de portails, portails métalliques ouvragés, clôtures doublées de végétation participant à la qualité paysagère du secteur.

- **Les particularités urbaines**

5.1.13 Préserver les particularités urbaines en lien avec la topographie (sentiers de traverse, escaliers, pas-d'âne).

5.1.14 Maintenir le rapport entre les espaces libres et le bâti : trame parcellaire / gabarit des voies / gabarit du bâti.

6. LE SOUS-SECTEUR S3C « LES BAUMETTES »

Il comprend un monument historique : la Villa Kotschoubey (Villa Thompson).

➢ Intérêt patrimonial

- **Lieu de prédilection des premiers hivernants pour y établir leurs résidences de villégiature, avec panoramas sur la plaine agricole, les collines et la baie des Anges.**
- **Une urbanisation par plateaux : restanques (héritage des faissa), voies en lacets**
- **Édification des villas et immeubles en bordure de l'avenue des Baumettes, voie principale**
- **Lotissements début XXe avec villas et jardins d'accompagnement.**
- **Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : résidences de villégiature, un ancien hôtel de voyageurs.**
- **Des édifices remarquables : le château de la Tour, le Château des Ollières et la Villa Kotschoubey (Musée des Beaux-Arts)**

➢ Principaux objectifs

- **Préserver les covisibilités entre la plaine et la colline.**
- **Préserver des cheminements piétons de traverse entre la rue de France /villa Kotschoubey / rue du château de la Tour**
- **Rendre lisibles les accès à la colline.**
- **Préserver et valoriser la ville-jardin.**

6.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- **Panoramas et covisibilités**

6.1.1 Préserver des ouvertures dans le front bâti entre le boulevard François Grosso et la colline, liens visuels et circulations transversales. (cf. Diagnostic p.276 ; Rapport de Présentation p.90)

6.1.2 Valoriser des perceptions visuelles entre la terrasse de la villa Kotschoubey et la rue de France.

6.1.3 Valoriser les perceptions visuelles sur les édifices remarquables, comme la Villa Kotschoubey, ou le Château de la Tour.

6.1.4 Préserver le velum des villas existantes contiguës.

- **Les parcours et usages**

6.1.5 Préserver d'anciens cheminements de traverse entre la rue de France, la villa Kotschoubey, dont des escaliers subsistent, et la rue du Château de la Tour.

6.1.6 Rendre lisibles les accès à la colline.

- **Les continuités végétales**

6.1.7 Préserver l'ensemble des jardins accompagnant les villas.

6.1.8 Préserver, valoriser et végétaliser les clôtures (mur bahut surmonté de grilles ou murs de soutènement), les espaces de transition et les jardins d'accompagnements, participant à la qualité paysagère du secteur.

7. LE SOUS-SECTEUR S3D « Le Piol »

Il comprend trois Monuments historiques :
- La Cathédrale orthodoxe Saint-Nicolas
- La chapelle du Tsarévitch
- La Villa El Patio

➢ Intérêt patrimonial

- **Lieu de séjour de la famille Impériale de Russie avec vues sur les collines, la plaine agricole et la baie des Anges.**
- **Ancien site de l'Exposition Internationale de Nice relié à la Promenade des Anglais et à la gare**
- **Des voies en lacets (avenue du Parc Impérial, avenue de Buenos Ayres) et cheminements de traverse**
- **Lotissements début XXe avec villas et jardins d'accompagnement**
- **Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : lieux de culte, résidences de villégiature, ancien Grand-hôtel de voyageurs**
- **Des édifices remarquables : la cathédrale orthodoxe, l'ancien Hôtel du Parc Impérial**

➢ Principaux objectifs

- **Préserver les covisibilités entre la plaine et la colline**
- **Retrouver des cheminements piétons transversaux entre le boulevard Grosso et l'avenue de Buenos Ayres**
- **Rendre lisibles les accès à la colline.**
- **Préserver et valoriser la ville-jardin**

7.1 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- **Panoramas et covisibilités**

7.1.1 Préserver des ouvertures dans le front bâti entre le boulevard Gambetta et la colline, liens visuels et circulations transversales. (cf. Diagnostic p.291 ; Rapport de Présentation P.91).

7.1.2 Valoriser les perceptions visuelles sur les édifices emblématiques.

7.1.3 Préserver l'échelle des villas existantes contiguës.

- **Les parcours et usages**

7.1.4 Préserver d'anciens cheminements de traverse entre le boulevard Grosso et l'avenue de Buenos Ayres.

7.1.5 Rendre lisibles les accès à la colline.

- **Les continuités végétales**

7.1.6 Préserver l'ensemble des jardins d'accompagnement des villas et les autres jardins (lotissements, îlots, etc.)

7.1.7 Préserver, valoriser et végétaliser les clôtures (mur bahut surmonté de grilles ou murs de soutènement), les espaces de transition et les jardins d'accompagnement, participant à la qualité paysagère du secteur.

Le règlement s'appliquant à ces différents secteurs est constitué de prescriptions, juridiquement opposables à toute personne publique ou privée et dont le respect est assuré par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisations ou de déclarations préalables.

III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS :

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'A.V.A.P.

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

2. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES GÉNÉRALES

3. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION

Les principaux objectifs :

- **La préservation et la valorisation d'un tissu urbain particulier imbriquant la trame bâtie et la trame végétale constitutives de la ville-jardin, notamment :**
    - **Renforcer la végétalisation dans la logique de la ville-jardin**
    - **Redonner une qualité générale des cœurs d'îlots et des espaces publics**
- **La préservation et la valorisation de la diversité et de la richesse architecturale du bâti,**
    - **Protéger un patrimoine vivant qui n'empêche pas une évolution possible.**

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

1.1 LES PROMENADES EMBLÉMATIQUES ET LES ESPACES ET JARDINS DE PROXIMITÉ

(Cf. Diagnostic p.67 à 74, 98, 120 à 126, 144,145, 166, 185, 204, 220, 242, 243, 261, 277, 292 ; Rapport de présentation p.77 à 84)

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

1.1.1 La conservation et la valorisation des espaces publics remarquables et de proximité, promenades, places, squares, parcs et jardins dans l'esprit des dispositions d'origine. Trames, rythmes, séquences et points de vue sur "le grand paysage" doivent être pris en compte dans les opérations de restauration.

1.1.2 Le renouvellement de la végétation par des essences adaptées aux caractéristiques du site. Les opérations d'entretien (élagages, abattages dûment justifiés, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration préalable. Tout aménagement devra s'inscrire dans une composition paysagère d'ensemble en harmonie avec les éléments qui l'accompagnent. Lors de la conception des aménagements, on favorisera la perméabilisation des sols.

1.1.3 Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, lampadaires) seront choisis dans une même ligne ou dans des gammes s'harmonisant entre elles, privilégiant la simplicité, la sobriété et l'homogénéité, en accompagnement discret du patrimoine bâti.

Peuvent ne pas être autorisés à l'occasion de travaux :

1.1.4 Les constructions à l'exception de bâtiments d'accompagnement (kiosque, pergola, locaux techniques, locaux jardiniers, sanitaires…).

1.1.5 Les installations et aménagements qui ne s'inscrivent pas dans l'esprit des lieux et dans l'héritage de la ville-jardin.

1.2 LES FRANGES PAYSAGÈRES* (MARGES DE RECUL*)

(Cf. Diagnostic p.66, 97, 119, 143, 164,165, 183, 184, 202, 203, 219, 240, 241, 260, 275, 291 ; Rapport de présentation p.86)

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

1.2.1 Le maintien des jardins en qualité d'écrin naturel patrimonial en accompagnement des villas et hôtels. L'esprit des dispositions d'origine qui les caractérisent selon l'époque (essences végétales, éléments de jardins, fabriques, rocaille, etc.) et l'usage (effets d'ombrage, de marquage identitaire, etc.) doit être le fil conducteur.

1.2.2 Le maintien des franges paysagères et tout élément marqueur et témoin de la "ville jardin", qu'elles soient un "véritable jardin" ou un "espace résiduel". Tout ce qui fait émerger la ville-jardin en cœur de ville doit être préservé et valorisé.

1.2.3 Tout nouveau projet doit donner lieu à une démolition des éléments parasites sur ces espaces et à une reconquête végétale des franges paysagères.

1.2.4 Le renouvellement de la végétation par les mêmes essences adaptées aux caractéristiques du site, platanes, palmiers, mandariniers, etc. Les opérations d'entretien (élagages, abattages, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration préalable.

Peut ne pas être autorisée à l'occasion de travaux :

1.2.5 L'extension de bâti existant en lieu et place d'espaces plantés.

1.3 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

(Cf. Diagnostic p.66 ; Rapport de présentation p.85)

Il s'agit des avenues marquées par des plantations en alignement de palmiers, orangers, platanes, tilleuls.

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

1.3.1 Le maintien, le renouvellement, la restitution ou la création de plantations en alignement perçues dans ou depuis les espaces publics, boulevards ou places, partout où elles présentent un intérêt paysager.

1.3.2 La préservation des arbres isolés remarquables perçus depuis les espaces publics. Ils seront en cas de risque sanitaire ou sécuritaire remplacés par un arbre de haute tige disposé à proposer une ambiance similaire.

1.3.3 D'une manière générale et sur l'ensemble des secteurs, sauf les tailles d'entretien courant, la demande d'autorisation préalable à tout abattage et élagage.

1.4 LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES URBAINES (AXES DE VUES)

- Regard sur la mer et la promenade des Anglais depuis le cœur de ville
- Regard sur les massifs environnants depuis le cœur de ville
- Regard sur la mer, les massifs et le cœur de ville depuis les collines
- Regard sur les massifs et le cœur de ville depuis la promenade des Anglais.

(Cf. Diagnostic p.82, 152, 172, 191, 207, 223, 248, 264, 280, 295, 299, 299 ; Rapport de présentation p.87)

Peuvent être imposées à l'occasion de travaux :

1.4.1 La préservation des cônes de vues, perspectives urbaines ou vues cadrées de constructions ou aménagements de toute nature dont la hauteur et la volumétrie constitueraient un obstacle visuel ou une dégradation de ceux-ci. Il est impératif au regard de la subtilité des cônes de vue à préserver, d'avoir une approche précise et au cas par cas.

La notice d'intégration paysagère, associée à la demande d'autorisation d'urbanisme pour un projet situé dans des cônes de vues, perspectives urbaines ou vues cadrées, devra expliciter la parfaite insertion du projet dans le site, prenant en compte la topographie, les vues lointaines sur le bâtiment, par tous éléments graphiques permettant d'apprécier la préservation de ces vues et perspectives.

1.5 LES JARDINS EN CŒURS D'ÎLOTS*

Les cœurs d'îlots sont indissociables de l'expression de la ville-jardin en cœur de ville, comme lien ou assise transversale entre espace public et espace privatif.

(Cf. Diagnostic p.45, 46, 59, 60, 61, 75, à 77,102, 127, 146, 167,187, 205, 221, 293 ; 302 à 308 ; Rapport de présentation p.45, 46, 59, 60, 61, 100)

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

1.5.1 Le maintien des espaces jardinés présents en cœur d'îlot, contribuant par sa présence à une meilleure régulation bioclimatique.

1.5.2 Le maintien des espaces jardinés présents en cœur d'îlot, contribuant par sa présence à faire émerger depuis les espaces publics, rues, avenues, espaces publics, "la ville jardin".

1.5.3 La fourniture d'un plan de plantation à l'occasion de tout projet dans un cœur d'îlot.

Peut ne pas être autorisée à l'occasion de travaux :

1.5.4 L'extension de bâti existant en lieu et place de ces espaces plantés, ou de tous espaces non plantés à reconquérir.

1.6 LES LIMITES SÉPARATIVES*

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

1.6.1 La conservation et la restauration des clôtures existantes sur rues ou avenues de toutes époques confondues, murs de soutènement, murs bahut en pierres locales avec leur type d'appareillage ou enduits, surmontés de grilles en fer forgé, et toutes les dispositions de clôture en accord avec l'époque de construction de l'édifice (portails et portillons, porches, piliers de pierres, de briques et pierres, etc.).

1.6.2 Des clôtures pourront être imposées pour assurer la continuité urbaine et paysagère de la voie, ou restituées le cas échéant à partir de documents existants (photos et cartes postales anciennes, fiches de l'inventaire) si elles ont disparu.

1.6.3 Les haies en complément des clôtures. Les essences devront être choisies parmi des essences méditerranéennes adaptées au milieu. Les haies seront de préférence non monospécifiques, utilisant différentes espèces présentes localement, et formant des niches écologiques favorisant l'augmentation de la biodiversité.

1.6.4 La préservation des murs de clôtures, murs de soutènement, murs d'anciennes propriétés en pierre et leurs joints en creux, pouvant servir de refuge à différentes espèces de reptiles, oiseaux ou chauve-souris.

Peuvent ne pas être autorisés à l'occasion de travaux :

1.6.5 La démolition des clôtures d'origine (murs, clôtures de jardins, soutènements, murs bahuts surmontés de grilles, etc.).

1.6.6 Les clôtures sur rues ou avenues composées d'éléments préfabriqués (béton, fibrociment, panneaux PVC blanc), les grillages rigides soudés, les doublages opaques en toiles plastifiées, cannisses et autres brise-vue en matières plastiques.

1.6.7 Les portails et portillons en PVC, ainsi que les brise-vue en matières plastiques.

2. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES GÉNÉRALES

2.1 PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ : LES ESPÈCES PROTÉGÉES

Les prescriptions suivantes concernent :

➢ **Le bâti**
Plusieurs espèces anthropophiles associées au bâti sont présentes sur le territoire niçois. Sans être exhaustifs, nous pouvons citer (selon www.faune.paca) :

- **Pour l'avifaune :**
  - le martinet noir,
  - l'hirondelle de fenêtre,
  - l'hirondelle rustique,
  - le moineau domestique.
- **Pour les chiroptères (chauves-souris)**
  - le molosse de cestoni,
  - la pipistrelle commune,
  - la pipistrelle de Kuhl.

➢ **Les jardins**
De nombreuses espèces de passereaux protégées, ainsi que des hérissons sont également présents dans les jardins.

➢ **Les murs**
On peut citer la présence de reptiles :

- le Lézard des murailles,
- la tarente de Maurétanie.

Ces espèces sont toutes protégées nationalement. L'article L411-1 du code de l'environnement fixe les principes de protection des espèces. Les arrêtés ministériels (faune et flore) interdisent, en règle générale :

- l'atteinte aux spécimens (la destruction, la mutilation, la capture, ou l'enlèvement, des animaux quel que soit leur stade de développement, et de tout ou partie des plantes) ;
- la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel ;
- la dégradation des habitats, et en particulier les éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée ;

2.1.1 Toute destruction d'individus ou d'habitats d'espèces protégées doit faire l'objet d'une demande de dérogation espèces protégées à la charge du pétitionnaire.

2.1.2 La destruction des individus d'espèces protégées est interdite.

2.1.3 La destruction de leur habitat est également interdite.

Certaines parties de maçonneries anciennes (joints, fissures) ou de bâtiments (faîtages, caves, combles) peuvent constituer des gîtes favorables aux chauves-souris (protégées) ou à d'autres espèces présentes dans ce secteur (oiseaux, reptiles). Leur présence pourra être attestée par un diagnostic écologique.

2.1.4 En cas de présence d'oiseaux, il est préconisé d'intervenir en dehors des périodes de nidification (mars à fin août).

2.1.5 En cas de présence de chiroptères, il est préconisé d'intervenir en dehors de la période de parturition (printemps/été) et d'hibernation (hiver).

2.1.6 Tous travaux réalisés sur des constructions anciennes (murs de clôtures ou soutènements) devront être réalisés dans l'objectif de favoriser la survie en milieu « urbain » et ne pas porter atteinte aux espèces présentes notamment les reptiles. On privilégiera la période de septembre à octobre avec mise en place d'un gîte refuge en début de période hivernale de l'année précédente.

À titre d'exemple, les documents suivants proposent des solutions techniques afin de prendre en compte la biodiversité dans les projets :

- Le recueil pratique de recommandations d'ordre écologique à l'usage des administrés : prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre du plan local d'urbanisme de la Métropole Nice Côte d'Azur : fiches n°1 (favoriser les déplacements de la faune), n°3 (espaces verts), n°4 (éclairage), n°6 (constructions)
- Des extraits du colloque tenu le 7 février 2017 à la Métropole de Nice Côte d'Azur sur le thème « Aménager, rénover et bâtir en favorisant la biodiversité » : http://www.capitale-biodiversite.fr/ateliers/7-fevrier-2017-nice-amenager-renover-et-batir-en-favorisant-la-biodiversité
- Le guide technique « biodiversité et bâti » et les fiches techniques abordant quatre thèmes : végétalisation du bâti ; inclusion de gîtes et nichoirs dans le bâti ; limitation des dangers pour la biodiversité dans le bâti et gestion des désagréments/Aspects juridiques) : https://www.biodiversiteetbati.fr/sommaire.htm

2.2 LUTTE CONTRE LE PHÉNOMÈNE D'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT ET DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 Respecter la logique actuelle d'implantation des bâtiments garantissant une porosité nord-sud permettant le rafraîchissement de la ville par les vents dominants (brise de mer et brise de montagne).

2.2.2 Préserver et renforcer la présence végétale en pleine terre* en cœur d'îlots pour des raisons bioclimatiques et paysagères.

2.2.3 Le coefficient de pleine terre végétalisée ne pourra pas être inférieur à la situation actuelle, à l'exception des aménagements liés aux équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2.2.4 Les arbres de grandes tailles seront strictement préservés, sauf impossibilité démontrée.

2.2.5 Les marges de recul des façades sud doivent être végétalisées autant que possible afin de maintenir une couverture ombragée sur les façades des bâtiments et de favoriser l'évapotranspiration.

2.2.6 Les toitures plates et les terrasses feront l'objet d'un matériau de revêtement clair pour baisser les températures. Selon le cas, elles pourront être remplacées par des toitures végétalisées.

2.2.7 Les volets pleins sont interdits pour permettre la ventilation du logement tout en se protégeant de la lumière. Les volets niçois à portissol sont privilégiés, cependant toute interprétation contemporaine de ce dispositif de protection solaire est possible.

3. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Ces règles sont applicables sur le bâti existant à l'intérieur du périmètre de l'AVAP. Elles ont comme objectif de maintenir le caractère et la qualité architecturale et urbaine, et de permettre une évolution adaptée et une valorisation du bâti existant, toutes périodes confondues.

3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

3.1.1 Toute opération de ravalement sur une façade doit faire l'objet au préalable d'une étude historique du bâtiment (recherche de documents sur sa construction, iconographie) et un diagnostic.

3.1.2 Lors d'une rénovation de façade, les dispositions particulières des baies (alignement hiérarchie, diversité des ouvertures, proportions, encadrements, modénature, etc.), et les caractéristiques architecturales propres à l'architecture existante, pour les immeubles, les anciens hôtels ou les villas de tous les styles, seront conservées.

3.1.3 La création de percements sur une façade n'est autorisée que si elle est réalisée avec la composition d'origine, par sa position, ses proportions et le vocabulaire employé, et s'il participe à la valorisation de l'existant.

3.2 LES MAÇONNERIES, MATÉRIAUX ET DÉCOR

- **La pierre de taille**

3.2.1 Les parements ou éléments de pierre des façades seront conservés et rejointoyés selon les dispositions d'origine (joints en creux, joints colorés), pose et finition.

3.2.2 En revanche, les parements constitués de pierres en pose irrégulière avec des joints en saillie, à l'origine enduits mais aujourd'hui apparents, seront ré-enduits au mortier de chaux et sables, avec badigeon de chaux.

3.2.3 Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature des salissures, la nature et la dureté de la pierre, et de manière à respecter l'intégrité du calcin, des sculptures, des moulures et des angles vifs. Cela suppose de privilégier un nettoyage à basse pression, à l'eau et à la brosse douce, par cryogénie (projection de glace carbonique), par microgommage (projection à basse pression de poudre), ou tout autre procédé adapté à la nature de la pierre. Le sablage à sec ou le ponçage supprimant le calcin est interdit. Des essais préalables seront à prévoir.

3.2.4 Des pierres très dégradées pourront être remplacées après l'identification de la cause des dégradations par un diagnostic préalable. Le remplacement se fera en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant la dimension des pierres, le calepinage, leur assemblage, et les moulurations existantes. Des réparations ponctuelles au mortier pierre ne dépassant pas 3cm d'épaisseur et 10cm^2 de surface pourront être réalisées. Les plaquettes de pierres sont interdites.

3.2.5 La réfection des joints sera réalisée au mortier de chaux naturelle selon les dispositions d'origine et en harmonie avec la pierre.

- **La brique**

3.2.6 La préservation, restauration et valorisation des maçonneries de briques anciennes, panneaux de briques, parements de briques ou de briques vernissées, se fera par des nettoyages préalables, des remplacements éventuels par des briques de même nature ainsi que des rejointoiements.

- **Les appuis et dalles de balcons**

3.2.7 Lors d'un ravalement, les appuis et dalles de balcons, généralement en ardoise (avant 1850), marbre (à partir de 1850), pierre dure marbrière (à partir de 1930) seront révisés avec leur façon de pentes et de larmier* pour évacuer l'eau, ou par la réfection complète de l'étanchéité.

3.2.8 Les structures métalliques, les consoles en staff ou en ciment armé supportant les dalles de balcons seront révisées, les fers passivés et peints.

- **Prise en compte des ressources naturelles**

3.2.9 Privilégier la pierre de taille de provenance locale.

- **Le décor et la polychromie**

3.2.10 Lors d'une rénovation de façade, les éléments de décor caractéristiques de l'architecture de l'époque de construction de l'édifice devront être conservés ou restitués par des matériaux de même nature, en respectant les profils, les dessins et les couleurs d'origine.

3.2.11 Enduire ou peindre les matériaux mis en œuvre pour être apparents sont interdits.

3.2.12 Les parements peints dès l'origine (à partir de 1975) seront peints avec des peintures minérales réversibles.

- **Les équipements divers en façade**

3.2.13 Tous types d'éléments techniques, les auvents ou les bandeaux de tuiles, posés en applique sur la façade, sont interdits.

3.2.14 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication…) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que l'ensemble de la façade. Ce type de travaux devra faire l'objet d'un projet détaillé prenant en compte avec soin les qualités architecturales de l'édifice.

3.2.15 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la baie ou de la vitrine, et dissimulés derrière une tôle perforée, persiennes ou grille adaptée, au même retrait que les vitrages ou la devanture.

- **Amélioration thermique des maçonneries**

3.2.16 Un enduit isolant est permis sur une façade sans modénature ni décors peints, à condition qu'il possède toutes les qualités d'un enduit traditionnel à la chaux naturelle et s'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit traditionnel (pas de surépaisseur ni empiétement sur le domaine public), et d'être d'origine naturelle et mis en œuvre de manière traditionnelle.

3.3 LES TOITURES ET COUVERTURES

- **La forme des toits**

3.3.1 Les dispositions particulières de toitures (pentes multiples, jeux de toitures, toitures terrasses à balustrades, vases, statues, pergolas, tourelles, belvédères, dômes, toitures d'oriels ou bow-windows, lucarnes, etc., seront conservées ou restituées en respectant la composition d'origine.

3.3.2 Dans le cas d'une modification de toiture d'un bâtiment existant, se reporter à la Partie IV MODALITES D'INTERVENTIONS DANS LE CONTEXTE PATRIMONIAL, au chapitre 3. MODIFICATIONS DE TOITURES du présent règlement.

- **Le mode de couverture**

3.3.3 Lors de réfection des couvertures, les modes de couverture traditionnels selon l'époque de l'édifice, notamment en terrasse, en tuiles canal, tuiles mécaniques, ardoises, zinc ou toiture-terrasse, seront restaurés ou restitués selon le cas, avec pour certaines les mêmes façons particulières de pose, d'arêtiers et de faîtage :

- en tuile canal de couleur rouge orangé, avec des *tuiles de courant* et des *tuiles de couvert* placées au-dessus et inversées (les tuiles canal anciennes en bon état peuvent être réemployées en *tuiles de couvert* pour les réfections de couvertures et les tuiles neuves en complément seront placées en *tuiles de courant)* ;
- en tuile mécanique en terre cuite à emboîtement à relief, dite de Marseille ou Monier ;
- en tuile plate en écaille vernissée ;
- en ardoise, en pose traditionnelle sur versants courants ou en brisis, en écaille sur les dômes, avec des arêtiers, membrons et faîtages en plomb ou zinc ;
- toitures ou terrassons* en zinc naturel, en pose traditionnelle sur tasseau en bois et couvre-joints, membrons*.

3.3.4 Les descentes pluviales seront réalisées en zinc naturel, le pied de chute sera réalisé par un dauphin en fonte ou en acier.

3.3.5 Masquer tout ou partie de versants par des ouvrages parasites, faire des surélévations précaires, réaliser des terrasses "tropéziennes" en toiture est interdit.

- **Les éléments de décor de toitures**

3.3.6 Les éléments de décor de toitures, comme les faîtages ornés et les épis de faîtage (en terre cuite, plomb ou zinc), seront conservés ou restitués à l'identique le cas échéant.

- **L'égout de toiture**

3.3.7 Les avant-toits constitués de chevrons débordants soutenus par des aisseliers* (généralement ouvragés et peints) et d'un voligeage en sous-face seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique le cas échéant, en respectant les profils et les traitements d'origine.

- **Les équipements divers en toiture**

3.3.8 Les dispositifs de désenfumage seront réalisés selon des dispositions traditionnelles (lanterneaux, verrières), et devront être inférieurs ou égaux à 2m^2. Les ventilations de climatisation dans les combles pourront être intégrées dans la couverture de tuiles.

3.3.9 Les antennes paraboliques doivent être dissimulées pour ne pas être visibles depuis l'espace public et les points culminants, et teintées dans les mêmes tons que le support. Les antennes râteaux doivent être également dissimulées au maximum.

3.3.10 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation, et les appareils de climatisation devront être invisibles depuis l'espace public.

3.4 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.4.1 Les menuiseries extérieures d'origine en bois, les fenêtres et leur décor, les volets intérieurs, les volets à portissols et volets persiennes repliés dans l'épaisseur du tableau, les volets roulants en bois (à partir de 1900), les portes et leurs serrureries, seront conservées et réparées en priorité.

Dans le cas contraire :

- **Les fenêtres et volets**

3.4.2 Remplacer toute fenêtre en bois à l'origine, en bois massif, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.4.3 La fenêtre devra correspondre à la typologie et l'époque de construction de l'édifice, généralement divisée en petits carreaux avant 1830, de 3 ou 4 carreaux par vantail à partir de 1830 (néo-classique), des grands carreaux d'inégales dimensions par vantail à partir de la période éclectique. Les vitrages intégraux, les baguettes métalliques ou plastiques en guise de petits bois, les petits bois intégrés au double vitrage ou posés sur une seule face sont interdits.

3.4.4 La fenêtre devra correspondre à la dimension de la baie et à la forme du linteau ou de l'arc. L'adaptation de fenêtres standard à l'aide de panneaux pleins, ou la pose de fenêtres de rénovation sur le dormant existant sont interdites.

3.4.5 Les volets à portissols et volets persiennes repliables seront remplacés dans leurs matériaux d'origine ou à la rigueur en aluminium thermolaqué, à peindre selon les modèles de l'époque de l'édifice existants en place.

3.4.6 Les volets roulants en bois d'origine seront remplacés en bois, selon les modèles de l'époque de l'édifice existants en place.

3.4.7 Les volets roulants et persiennes en PVC sont interdits.

- **Les portes extérieures**

3.4.8 Le remplacement de portes d'entrée se fera selon la période de construction de l'immeuble (en bois massif, en ferronnerie et verre, etc.) avec des matériaux d'origine.

3.4.9 Les portes extérieures en PVC sont interdites.

- **Les ferronneries**

3.4.10 Les ferronneries d'origine, garde-corps, marquises, oriels, portes d'entrée, portails, grilles de clôtures, en fer ou en fonte, seront conservées avec leurs décors d'origine, restaurés avec les techniques appropriées aux métaux, ou restituées à l'identique.

- **La couleur**

3.4.11 Les fenêtres et les persiennes seront peintes en harmonie avec la coloration des façades. Les portes seront peintes, huilées ou cirées. L'aspect verni brillant est interdit. Une porte en chêne peut être simplement "vieillie" par un chaulage (lait de chaux) et un brossage, puis un passage à la cire.

3.4.12 Les couleurs seront choisies selon les teintes d'origine connue ou en fonction de l'époque du bâtiment (se reporter au nuancier de la Ville de Nice) :

- Les fenêtres et persiennes seront de même teinte,
- Les portes d'entrée : bois naturel ou de teinte identique aux fenêtres d'un ou deux tons plus foncés,
- Les oriels métalliques : même teinte que les fenêtres,
- Les grilles, portails, garde-corps, marquises : gamme de teintes foncées et mates.

3.4.13 Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

- **Amélioration thermique des menuiseries**

La part de déperditions des menuiseries étant de l'ordre de 13% sur l'ensemble d'un bâtiment, il convient d'évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres anciennes pour l'amélioration des performances thermiques globales du bâtiment.

3.4.14 En cas de pose d'un double vitrage ou d'un vitrage isolant, celui-ci sera placé du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés. Toutefois le principe de doubles fenêtres est à privilégier dans le cas de fenêtres d'époque remarquables à préserver.

3.5 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

3.5.1 Avant tout projet, s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des coffrages, par une mise à nu des structures. La composition du projet tiendra compte des éléments découverts (soubassements à lignes de refend, bossages, et toute modénature).

3.5.2 Les dispositions de devantures en applique en bois subsistant encore (ensemble de la devanture ou des éléments comme les entablements en bois supports d'enseigne avec corniche en débord, panneaux, etc.), seront préservées et remises en valeur dans le projet.

- **La composition des devantures**

3.5.3 Limiter la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, dans la hauteur du soubassement, même s'il est sur deux niveaux.

3.5.4 Respecter les limites parcellaires, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles.

3.5.5 Respecter la composition générale de la façade.

3.5.6 Les aménagements de type "véranda" en profilés épais et/ou PVC, les pastiches ou les placages de faux matériaux sont interdits.

3.5.7 La fermeture des galeries sous portique ou galerie ouverte est interdite.

3.5.8 Conserver les portes d'entrée des immeubles séparé de l'aménagement commercial, élément faisant partie intégrante de la façade et le plus souvent ornées.

3.5.9 Les devantures de magasins seront réalisées, selon l'époque de construction et la qualité ornementale de la façade, *en feuillure* dans l'encadrement en pierre, ou *en applique* en bois.

3.5.10 Dans le cas de devanture en applique, celle-ci devra respecter un retrait de 30 cm minimum par rapport à l'immeuble mitoyen, et s'arrêter pour dégager la porte d'entrée de l'immeuble et son encadrement s'il existe, sinon à minima un retrait de 20 cm. Elle sera peinte en harmonie avec le reste de la façade, de couleur soutenue proche des portes extérieures à l'exclusion des couleurs "criardes". L'épaisseur de la devanture sur le domaine public sera limitée à 20 cm maximum.

3.5.11 Les vitrages seront posés sur des cadres en bois peint, en acier non brillant et de section mince, ou en aluminium thermolaqué de section mince.

3.5.12 Les seuils existant en pierre, granito ou mosaïque seront préservés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les nouveaux seuils seront réalisés en pierre de taille massive (pierre de tradition locale, ardoise, marbre, pierre marbrière, etc.). Les seuils en carrelage ou carrelage imitant la pierre sont interdits.

- **Les protections de sécurité, les stores et auvents en rez-de-chaussée**

3.5.13 Ces aménagements ne devront pas masquer des éléments d'architecture (soubassements à lignes de refend, moulures, modénature, encadrements de porte ou de baie, etc.).

3.5.14 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Les rideaux seront obligatoirement ajourés, à maille large à ondes, ou micro perforé. La protection pourra également se faire par des grilles en fer forgé de type traditionnel à barreaudage vertical ouvrant à l'extérieur. Toutes les grilles seront peintes.

3.5.15 Les stores à l'italienne ou les stores filants repliables sont autorisés en rez-de-chaussée. Le mécanisme sera dissimulé. Les couleurs seront unies et claires, en harmonie avec le reste de la devanture et de la façade. Les stores *en corbeille* sont interdits.

- **Les enseignes des commerces**

(se reporter au **Règlement municipal de publicité, pré enseignes, enseignes**, Ville de Nice, 27 juin 2008, ou au **RLPM** dès son approbation)

3.5.16 Le commerce sera limité à une enseigne *en bandeau* (parallèle à la façade) limitée à la largeur de la vitrine et dans l'emprise du rez-de-chaussée, et une enseigne *en drapeau* (perpendiculaire à la façade). En cas de magasin situé à l'angle de deux rues, une enseigne par rue sera autorisée.

3.5.17 Les lettres seront découpées ou peintes selon leur disposition (maçonnerie, vitrine, panneau, lambrequin), et ne dépasseront pas 35cm de hauteur.

3.5.18 Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, de couleur ou clignotant, sont interdits. Les enseignes seront éclairées de préférence en lumière indirecte (rétro éclairement, spots discrets).

3.5.19 Les enseignes drapeaux seront limitées au RDC sans dépasser les appuis des baies de l'étage, et seront calées à l'altitude de l'enseigne bandeau. Elles seront limitées à 50cm x 50cm (épaisseur 10cm maximum) et ne devront pas dépasser 70 cm en saillie par rapport à la façade. Les caissons éclairants sont interdits.

- **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

3.5.20 Toutes installations sur la voie publique seront entièrement démontables, et devront s'adapter au type d'espace public et à son échelle. Ils sont soumis à la procédure de déclaration préalable**.** Les coupe-vent sont interdits.

3.5.21 Sur la Promenade des Anglais, tout aménagement de terrasse est interdit dans la bande de 4m de recul qui sera plantée en pleine terre et aménagée avec une dominante végétale. Au-delà de la bande de 4m, les locaux en sous-sols liés à l'activité hôtelière et des aménagements de terrasses couvertes de type jardin d'hiver sont autorisés pour les hôtels notamment, à condition d'être entièrement escamotables ou démontables et de préserver la qualité architecturale de l'édifice (composition, modénature).

- **Les équipements divers en façade**

3.5.22 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la vitrine, encastrés et dissimulés derrière une grille ou panneau à persiennes, en allège ou en imposte.

3.5.23 Les grilles de ventilation en plastique sont interdites, et les cheminées ventouses seront masquées.

4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION

Les caractéristiques des différentes typologies des constructions existantes, correspondant à une période de construction, figurent dans le Diagnostic annexé au projet d'A.V.A.P., et sont rappelés dans le Rapport de présentation. Un renvoi aux pages concernées du Diagnostic et du Rapport de présentation est précisé pour chaque période.

4.1 LES ÉDIFICES "AVANT 1830" ET 1830-1850 "NÉO- CLASSIQUE"

Rappels concernant cette période (Cf. Diagnostic - p.311 à 314, et le Rapport de présentation - p. 16 à 17) :

- Les anciennes demeures de domaines agricoles de tradition baroque du Piémont des XVII et XVIIIe siècles, les immeubles des quartiers neufs de la *Villa Nova* aux références turinoises, et les premières villas d'hivernants.
- De nouveaux espaces publics, immeubles de rapport et hôtels de voyageurs à l'architecture dictée par le *Consiglio d'Ornato* dans un style néo-classique caractérisé principalement par des façades ordonnancées, un soubassement à *lignes de refend** ou à portique*, et l'emploi des ordres.
- Des décors d'influences piémontaises imitant les décors baroques en relief (demeures de campagne niçoises), et d'influences turinoises pour les décors néo-classiques (Villa Nova, quartier du port et place Garibaldi).

<u>Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :</u>

4.1.1 Des recherches sur le bâtiment (historique, iconographique), et la réalisation de sondages et d'analyses stratigraphiques, comme préalable à toute intervention sur les façades, réfection ou restitution d'enduits traditionnels, de badigeons, des décors peints, en trompe-l'œil, sgraffito, etc.

4.1.2 La préservation de la volumétrie d'un édifice ou d'une construction, sauf pour retrouver des dispositions anciennes disparues ou supprimer des ajouts stylistiquement et morphologiquement incohérents.

4.1.3 La préservation des compositions architecturales ordonnancées (hiérarchie des étages, rythme des travées, etc.)

4.1.4 Les interventions de toute nature sur des maçonneries traditionnelles au moyen des mêmes matériaux traditionnels, pierre de taille, briques ou moellons, hourdés au mortier de chaux naturelle et sables, à l'exclusion de tout autre matériau.

4.1.5 La réfection des façades se fera préférentiellement par la mise en œuvre d'enduit traditionnel en 3 couches au mortier de sable et chaux naturelle, coloré ensuite par un badigeon à la chaux naturelle en 2 ou 3 couches, teintées par des ocres et terres naturelles :

- les ocres et terres naturelles (silice, argile, oxyde métallique) permettent d'obtenir pour les façades du jaune pâle, du rose au rouge antique ou "sarde" selon le temps de cuisson, du vert ou du bleu. L'utilisation de silicate dans les badigeons est possible pour la bonne tenue dans le temps des couleurs (le rouge en particulier).

4.1.6 La préservation et la restauration des caractéristiques architecturales des bâtiments, de toute modénature et polychromie.

4.1.7 La préservation et la restauration des décors peints en trompe-l'œil, ou leur restitution par des sondages préalables, étude historique du bâtiment, recherches iconographiques (peintures, aquarelles, gravures, photos), par la mise en œuvre des mêmes décors, avec les mêmes techniques et des teintes traditionnelles :

- des techniques de badigeon composé de chaux naturelle (1 volume), d'huile de lin (10%), de pigments minéraux, et de l'eau (2 volumes), et un liant (caséine, colle de peau ou de poisson), passé en différentes couches selon l'intensité de la couleur voulue.
- des teintes données par l'emploi d'ocres et de terres naturelles. Des échantillons sont à prévoir.

4.1.8 La préservation et la restauration de tous ornements en relief et faux appareils de pierre, par l'emploi des matériaux et des techniques traditionnelles :

- le stuc, superposition de couches composées de chaux naturelle (1/4) et granulats (3/4), dont les granulats deviennent plus en plus fins (sable fin, jusqu'à de la poudre de marbre), la dernière couche étant de chaux pure permettant de modeler le décor,
- le stuc pierre, imitation de parement de pierre de taille, composé de plâtre, pigment et poussière de pierre, "taillé" sur place (outils de tailleurs de pierre tendre),
- le staff, pour les objets moulés en atelier et assemblés sur place, composés de plâtre armé avec de la filasse pour l'intérieur, avec ajout de chaux pour l'extérieur.

Peuvent ne pas être autorisés à l'occasion de travaux :

4.1.9 La création de nouveau percement, sauf si la baie projetée vise à restituer des baies disparues.

4.1.10 La modification de percements existants pour toute commodité nouvelle de l'occupant.

4.1.11 L'emploi de ciment ou de chaux non naturelle sur des maçonneries traditionnelles.

4.1.12 Les colorants artificiels des enduits et badigeons.

4.1.13 L'isolation par l'extérieur des façades.

4.2 LES ÉDIFICES DE 1850-1880/1885 "ÉCLECTIQUE" ET 1885-1923 "BELLE ÉPOQUE"

Rappels concernant cette période (Cf. Diagnostic - p.315 à 323, et le Rapport de présentation - p. 19 à 22) :

- Des villas de villégiature aux compositions et caractéristiques architecturales et stylistiques diverses (de tradition architecturale néo-classique, des références à l'architecture classique française, de la Renaissance italienne ou historiques et stylistiques divers), et des Palais, immeubles et hôtels de voyageurs en alignement des voies du plan régulateur, dans la tradition architecturale néo-classique, mais avec une grande liberté de décor.

- Des palais urbains et immeubles de rapport, faisant référence aux styles classiques des XVII et XVIIIe siècles ou aux palais florentins de la Renaissance**,** des Palaces construits avec les derniers progrès techniques dans des styles classiques français ou du Second Empire, et des nouveaux programmes édifiés sur l'avenue Jean Médecin (banques et Grands magasins).

<u>Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :</u>

4.2.1 Des recherches sur le bâtiment (historique, iconographique), la réalisation de sondages et d'analyses stratigraphiques préalables à toute intervention sur les façades, pour la réfection ou la restitution d'enduits traditionnels et de badigeons.

4.2.2 La préservation de la volumétrie d'un édifice ou d'une construction, sauf pour retrouver des dispositions anciennes disparues ou supprimer des ajouts stylistiquement et morphologiquement incohérents.

4.2.3 La préservation des compositions architecturales ordonnancées, marquées par des soubassements et une hiérarchie des étages. Préserver l'intégrité des soubassements.

4.2.4 La réfection des façades sera, de manière préférentielle, mise en œuvre par des techniques d'enduit traditionnel en 3 couches au mortier de sable et chaux naturelle, coloré ensuite par un badigeon à la chaux naturelle en 2 ou 3 couches, teintées par des ocres et terres naturels :

- les ocres permettent d'obtenir du jaune pâle, du rose au rouge antique ou "sarde", selon le temps de cuisson. L'utilisation de silicate dans les badigeons est possible pour la bonne tenue dans le temps des couleurs (le rouge en particulier). (Cf. nuancier Ville de Nice)

4.2.5 La préservation, la restauration ou la restitution de toutes formes d'arts décoratifs extérieurs (décors peints, trompe-l'œil, *sgraffito*, pavements, etc.), de tous ornements en relief (stucs, staffs) ou faux appareils en pierre reconstituée, se fera préférentiellement par l'emploi de matériaux et des techniques de mise en œuvre traditionnelles, recherchées par des sondages et des analyses préalables, pour :

- la technique du *sgraffito,* forme de gravure sur 2 couches d'enduit frais coloré, la première plus foncée et plus épaisse (le plus souvent brun-rouge), la seconde plus claire (blanc ou ocre clair), plus fine et lisse, incisée au stylet pour former le décor et faire ressortir le fond sous forme de fines hachures croisées, et leurs motifs réalisés au poncif ou au pochoir (sujets mythologiques, thèmes de la Renaissance italienne repris dans les décors éclectiques : chimères, griffons, sphinx, sirènes, têtes de Bacchus, rinceaux),

- les frises peintes, généralement à l'abri des corniches ou des avant-toits, utilisant la technique de fresque, sur une surface exécutée dans la journée (1 couche d'enduit, 1 couche plus fine sur enduit frais*)*, ses motifs (thèmes mythologiques de

l'éclectisme, thèmes naturalistes Art nouveau), souvent effacée ou recouverte de peinture,

- les décors de stucs et de staff (cartouches, guirlandes, rosaces, moulures, petits personnages) (cf. période précédente), les décors gravés au fer sur les frontons, les entablements ou tables planes des baies des édifices éclectiques, ou les frises en bas-relief réalisées en stuc jusqu'à de la sculpture en ronde-bosse,
- les décors de stuc réalisés à partir d'un profil de moulure en brique et recouvert de ciment à prise rapide, puis tiré à l'aide d'un profil en métal, ou bien des motifs de moulés sur place,
- les éléments en saillie ou nécessitant une armature métallique réalisée en staff (clefs, mascarons, agrafes, serviettes, guirlandes, couronnes),
- le ciment, pour des parements de pierre reconstituée ou des moulures : mélange de silicate et d'aluminate de chaux, qui une fois moulé est intégré aux façades (claveaux, modillons, balustres, mascarons, coquilles, denticules..), ou pour des moulures tirées sur place,
- les éléments de céramique des édifices Belle époque, balustres, claustras de garde-corps aux motifs d'artichauts, frises en carreaux, tuiles en écailles, cabochons de faïence, etc.,
- les éléments de toiture, comme les faîtières décorées ou les épis de faîtage en terre cuite,
- les pavements d'éclats de marbre, de terrazzo, et de mosaïque des entrées d'immeubles,
- les vitraux et les verres colorés de verrières loggias, de cages d'escalier, ou les verres martelés de marquises.

4.2.6 La restauration ou la restitution des rocailles (composées de ciment sur une armature d'acier) pour des façades ou des éléments de décors de jardins (grottes artificielles, fontaines, imitation de branches d'arbres pour des ponts, balustrades, ou façades). La composition des matériaux et les teintes d'origine seront retrouvées par des sondages préalables : généralement badigeons ou patines à la chaux et pigments naturels (ocre jaunes, rouges ou verts) fixés par du silicate ou de l'alun.

4.2.7 La préservation et la restauration des balcons :

- les consoles en fer ou consoles ouvragées moulées sur place (mortier de chaux) autour d'une structure de fer,
- les garde-corps en fer ou en fonte moulée (Éclectique), les garde-corps de balcons galbés (Belle Époque),
- les portes d'entrée et garde-corps de l'époque Art nouveau.

4.2.8 La préservation et la restauration des grilles et portails support de décors de divers styles pour l'époque éclectique, portails d'honneurs avec couronnements aux motifs de cartouches, fleurs de lys ou paniers de fleurs.

4.2.9 La préservation et la restauration des marquises, verrières et jardins d'hiver, leurs structures métalliques (fonte ou fer forgé) et les vitrages (vitraux, verres colorés, verres blancs martelés).

<u>Peut ne pas être autorisée à l'occasion de travaux :</u>

4.2.10 L'isolation par l'extérieur des façades.

4.3 LES ÉDIFICES DE 1923 - 1930 "ART DÉCO" ET "1930 - 1947"

Rappels concernant cette période (Cf. Diagnostic - p.324 à 327, et le Rapport de présentation - p. 24 à 25) :

- Apparition de nouveaux programmes architecturaux et d'une esthétique nouvelle.
- Un langage architectural « moderne », où artisans et architectes vont utiliser tous les arts décoratifs, les techniques et les matériaux nouveaux.

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

4.3.1 Des sondages préalables sous les repeints des façades pour retrouver les enduits d'origine et leurs teintes (bétons colorés), ou tous décors peints, peintures gravées, *sgraffito*, etc.

4.3.2 La préservation et la valorisation des compositions et de l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques des deux périodes, détachements de volumes, balcons, oriels superposés, retraits et arrondis, balcons filants, etc.

4.3.3 L'analyse de leur composition, leurs couleurs et leur état, avant toute réfection ou restitution des matériaux, des couleurs et des savoir-faire d'origine mis en œuvre, parements en béton coloré, décors peints, peinture gravée, *sgraffito*, etc.

4.3.4 La préservation, la restauration et la restitution le cas échéant, des parements en béton coloré, leurs teintes d'origine, et leur finition :

- composé de ciment naturel prompt teinté dans la masse par des pigments naturels, incrusté de granulats de différentes tailles, parfois de nacre provenant d'ormeaux. La finition peut être d'aspect gratté, bouchardé, ou lissé.
  - décapage des couches de repeints masquant le béton coloré par un produit adapté comprenant tous essais préalables, nettoyage par un produit adapté puis rinçage à l'eau, élimination des sels solubles,
  - consolidations et réparations ponctuelles des fissures éventuelles sur l'épiderme du béton coloré par des coulis.

4.3.5 La préservation et la valorisation des parements de pierres à taille rustique, par le nettoyage du parement, ou leur restitution le cas échéant.

4.3.6 La préservation et la restauration de l'ensemble des arts décoratifs mis en œuvre : vitraux et verres colorés, mosaïques, peintures, peintures gravées, *sgraffito*, bas-reliefs en béton moulé, les motifs et leurs techniques de mise en œuvre, ainsi que les autres décors Belle époque encore employés.

4.3.7 La préservation, la restauration ou la restitution des portes d'entrée d'immeubles en fonte ou fer forgé, ajourées et doublées d'une vitre, des garde-corps de balcons, et leurs motifs.

Peut ne pas être autorisés à l'occasion de travaux :

4.3.8 L'isolation par l'extérieur des façades.

4.4 LES ÉDIFICES DE 1947-1965 "CLASSICISME MODERNE"

Rappels concernant cette période (Cf. Diagnostic - p.328, et le Rapport de présentation - p. 27) :

- L'architecture se renouvelle et se « débarrasse » de tous ornements et polychromie, de toutes pierres et enduits teintés.

Peuvent être imposés à l'occasion de travaux :

4.4.1 La préservation et la restauration de toutes les dispositions formelles de cette période, murs obliques, parois en pavés de verre, dalles débordantes, pilotis, angles vitrés, claustras, auvents, etc.

4.4.2 Des sondages préalables sous les repeints pour retrouver la nature et la teinte du parement d'origine (généralement ciment blanc), et décapage de ces repeints avec produit adapté comprenant tous essais préalables.

4.4.3 La préservation et la restitution de la nature et la teinte d'origine de l'enduit teinté dans la masse, composé de ciment blanc taloché (immeubles), parfois ciment naturel gris, ou de teinte ocre clair (villas).

4.4.4 La préservation et la restitution des placages de pierre naturelle (travertin, marbres divers de teintes diverses), l'emploi de pierres à taille rustique, ou de la brique (génoises, claustras de garde-corps).

4.4.5 La préservation et la réparation des volets roulants à lamelles en bois en priorité, avec leurs teintes d'origine (bleu pâle, vert pâle, ocre, gris clair).

4.4.6 La préservation des ferronneries en fers plats, leurs motifs (enroulements, volutes, entrelacs) et leurs teintes ((blanc, vert Empire, ou teintes claires).

4.5 LES ÉDIFICES DE 1965-1985 "POST-MODERNE" ET DE 1985 À NOS JOURS "CONTEMPORAIN"

Rappels concernant cette période (Cf. Diagnostic - p.329 à 330, et le Rapport de présentation - p. 29) :

- Une recherche nouvelle de matières, de volumes et de couleurs. Le béton brut ou travaillé, les structures en métal ou le verre teinté sont utilisés, en rupture avec le dépouillement stylistique du Classicisme moderne.

- Un retour au fondamental dans l'architecture, en se libérant de l'ornement.

4.5.1 Préserver, restaurer ou remplacer les composantes architecturales caractéristiques de ces périodes présentant un intérêt patrimonial avéré parce que représentatives des mouvements d'architecture depuis le milieu du XXe siècle jusqu'à nos jours.

IV. MODALITÉS D'INTERVENTIONS DANS LE CONTEXTE PATRIMONIAL

1. DÉMOLITIONS
2. SURÉLÉVATIONS
3. MODIFICATIONS DE TOITURES
4. CONSTRUCTION NOUVELLE

1. DÉMOLITIONS*

1.1.1 De manière générale, la démolition de tout ou partie d'un édifice situé dans le périmètre de l'AVAP est interdite, ainsi que la dégradation ou la suppression d'éléments de composition, de modénature ou de décors caractéristiques de la période de construction de l'édifice.

Sont autorisées de manière exceptionnelle :

1.1.2 La démolition d'un bâtiment n'ayant pas de « valeur patrimoniale » avérée par des caractéristiques architecturales préservées et représentatives de la période concernée, ou ayant subi des dégradations irréversibles.

1.1.3 Son remplacement par une construction nouvelle, à condition que celle-ci justifie d'une intégration parfaite dans le contexte patrimonial de l'ensemble bâti et de la rue dans lequel elle se trouve au point de vue urbain et architectural, et d'un traitement paysager qualitatif mettant en valeur la ville jardin.

1.1.4 La démolition de certaines adjonctions permettant de retrouver :

- la lisibilité de la structure des îlots, en particulier dans le cas de petites constructions sans « valeur patrimoniale » avérée, ayant entraînées la fermeture d'îlots ouverts,
- le caractère originel d'un édifice, et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales.

1.1.5 Les démolitions d'ensembles de bâtiments n'ayant pas de « valeur patrimoniale » avérée par des caractéristiques architecturales préservées et représentatives de la période concernée, avec reconfiguration d'îlot ou de partie d'îlot, dans les conditions édictées au 1.1.2. et 1.1. 3., et dans le cas :

- d'un projet d'intérêt collectif et des services publics*,
- d'un projet de logements de qualité.

Pour toute Intervention :

1.1.6 Toute intervention doit être dûment justifiée, avec production effective d'une notice argumentée par des éléments graphiques adaptés.

1.1.7 Dans le cas de reconstruction après démolition, les règles sur les constructions neuves s'appliquent. Le projet justifiera du respect des objectifs de l'AVAP au travers d'une note explicitant l'intégration urbaine, paysagère et architecturale.

2. SURÉLÉVATIONS*

2.1.1 De manière générale, la surélévation de tout ou partie d'un édifice situé dans le périmètre de l'AVAP au-delà de la corniche ou de l'égout de toiture est interdite.

Sont autorisées de manière exceptionnelle :

2.1.2 La surélévation de tout ou partie d'un édifice au-delà de la corniche ou de l'égout de toiture, à condition :

- de ne pas altérer la composition d'ensemble de l'immeuble et ses qualités architecturales,
- qu'elle justifie d'un projet harmonieux au regard de son intégration par rapport aux immeubles avoisinants et au contexte patrimonial dans lequel il s'inscrit,
- de ne pas refermer latéralement les îlots, le long des voies en direction de la mer,
- de ne pas surélever les bandes bâties à R ou R+1 repérées par le règlement d'urbanisme en vigueur,
- de rejoindre au maximum les gabarits avoisinants et/ou les hauteurs générales de l'îlot (dans le cas d'un immeuble entre deux immeubles plus hauts), avec une marge de plus ou moins 1 mètre et un rapport de proportion harmonieux entre la surélévation et le bâti existant.

3. MODIFICATIONS DE TOITURES

Peuvent ne pas être autorisés à l'occasion de travaux :

3.1.1 Le remplacement d'une couverture au-dessus de la corniche ou de l'égout de toiture avec des techniques ou des matériaux sans cohérence ni harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3.1.2 La création de terrasse partielle (tropézienne) sur une toiture en place.

3.1.3 La construction d'édicules techniques non compris dans une composition d'ensemble.

Sont autorisées de manière exceptionnelle :

3.1.4 Les modifications de toiture, à condition :

- de ne pas faire disparaître des éléments patrimoniaux, décoratifs ou techniques, et de ne pas porter atteinte à la composition générale et à la cohérence architecturale de l'immeuble,
- de prendre part au traitement qualitatif des toitures terrasse, en particulier par des couleurs de revêtement adaptées, ou encore pour des toitures terrasse végétalisées, une « 5ème façade » participant à la valorisation de la ville jardin, sous réserve de dispositions techniques assurant sa pérennité.

3.1.5 Une interprétation contemporaine d'une toiture au-dessus de la corniche ou de l'égout de toiture d'un bâtiment existant, à condition que le projet justifie d'un traitement de toiture qualitatif dans le paysage par ses matériaux, et d'une harmonie avec les façades du bâtiment par une notice argumentaire.

4. CONSTRUCTION NOUVELLE*

4.1 IMPLANTATION ET GABARIT*

4.1.1 Dans le cas d'une démolition possible ou d'un foncier disponible, il convient de concevoir des bâtiments s'inscrivant dans la trame urbaine et paysagère de la ville, avec une architecture s'intégrant harmonieusement avec le bâti patrimonial du secteur concerné.

4.1.2 De façon générale, une construction neuve s'attachera à respecter les gabarits des avoisinants* et de l'îlot, ou bien que la hauteur proposée soit dans un rapport de proportion en cohérence avec le tissu urbain pour éviter des ruptures d'échelle trop fortes.

4.1.3 Les passages existants, comme les anciens chemins ruraux intégrés dans la trame urbaine de la ville, seront conservés pour maintenir des continuités de cheminements doux à travers la ville.

- **Les cœurs d'îlots** (cf. III. Prescriptions applicables à tous les secteurs 3.5)

4.1.4 Toute construction nouvelle est interdite dans les cœurs d'îlots, à l'exception des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et des services publics.

4.1.5 Toute nouvelle construction ne pourra dépasser en profondeur la moyenne générale des avoisinants* afin de ne pas réduire les cœurs d'îlots, à l'exception des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et des services publics.

4.1.6 Toute construction neuve privilégiera des orientations principales au sud, et donnera à voir des cœurs d'îlots jardinés en évitant de refermer les îlots sur tout leur pourtour.

4.1.7 Dans le cas d'une construction neuve, la préservation ou la restitution d'espaces en pleine terre dans le cœur de l'îlot sera exigée (enherbement, plantations, arbres) sur tout ou partie des surfaces non minéralisées, au maximum de la surface au sol possible.

- **Les marges de recul ou franges paysagères privées** (cf. III. Prescriptions applicables à tous les secteurs 3.2)

4.1.8 Toute construction ou extension de bâtiment* dans l'espace libre de marge de recul est interdite, à l'exception des 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.

4.1.9 Toute construction neuve en bordure des voies ayant été conçues avec une marge de recul, intégrera, une frange paysagère (recul planté, retrait jardiné) en transition entre l'espace public et le bâtiment.

4.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR

4.2.1 Tout projet d'architecture contemporaine, qui ne saurait être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ou de villégiature, implique une intégration harmonieuse dans son environnement analysé à l'échelle de l'îlot (volume, couleur, rythme de composition des façades) et une architecture de qualité justifiée par une notice argumentaire.

4.2.2 Les maçonneries nouvelles devront être enduites, d'aspect lisse, en excluant les enduits teintés dans la masse, et les finitions grattées ou écrasées. Toutefois l'utilisation d'autres matériaux d'expression brute ou naturelle en correspondance avec les matériaux utilisés localement est possible (béton de site, pierre de taille bardage bois huilé, etc), sous réserve d'intégration architecturale justifiée.

4.2.3 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation, et les appareils de climatisation devront être invisibles.

4.2.4 La composition des façades devra être soignée et en harmonie avec le rythme de composition des avoisinants : verticale ou horizontale.

4.2.5 Le niveau de rez-de-chaussée sera réglé sur la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles avoisinants de la rue (niveau de soubassement). Il fera l'objet d'un traitement particulier destiné à participer à la mise en valeur de l'espace public et au bon entretien du soubassement de l'immeuble. Se reporter au chapitre 1.5 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL pour le traitement des devantures.

4.2.6 Les toitures seront également intégrées dans leur environnement, généralement en pente avec des débords de toit soignés et des tuiles canal, intégrant les équipements techniques. Toutefois, tout projet qui viserait à composer une « 5ème façade » végétalisée en vue de développer la ville jardin est possible, sous réserve de dispositions techniques assurant sa pérennité et assurant une intégration des éléments techniques discrète.

4.2.7 L'interprétation contemporaine d'une toiture d'un bâtiment existant ou neuf est possible dans le cas d'un projet innovant et de développement durable, à condition que le projet justifie d'une amélioration qualitative de l'édifice. Cependant, la couleur restera en harmonie avec les toitures de l'îlot et la façade de l'immeuble. Tous matériaux brillants, réfléchissants ou en rupture avec l'environnement immédiat est interdit.

4.2.8 Les constructions nouvelles pourront mettre en œuvre des dispositifs de protection solaire avec des systèmes et matériaux pérennes, ainsi que des espaces intérieurs/extérieurs sous forme de balcons, terrasses, loggias, etc, répondant à la logique du développement de la ville de villégiature.

GLOSSAIRE

Aisselier : Pièce de bois placée à 45° environ pour soulager un assemblage de charpente, mais également pour soulager une avancée de toiture dans l'architecture balnéaire. Dans ce cas il est généralement « ouvragé » (sculpté) et peint pour des raisons d'esthétique.

Arbres de haute tige : Tout arbre résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesuré à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Avoisinant : immeuble proche, voisin, attenant, en continuité du bâtiment.

Bâtiment : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : soit de l'absence totale ou partielle de façades closes, soit de l'absence de toiture, soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie) et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Brisis : partie verticale à pente raide d'une toiture à la Mansart.

Construction : Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Les constructions englobent également tous types de travaux, d'ouvrages ou d'installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (construction sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. En revanche, les constructions excluent les murs d'une hauteur de moins de 2 m et les murs de soutènement.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Covisibilité : De manière générale elle désigne deux éléments (bâtiment, élément de paysage) mis en relation par un même regard (l'un étant visible à partir de l'autre, ou les deux pouvant être embrassés par un même regard).

Démolition : Action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant

Égout de toiture : Limite inférieure d'un pan de toiture.

Équipement d'intérêt collectif et services publics : comprend les sous-destinations suivantes :

- Les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (déchèterie, installations relatives à la collecte et au traitement des déchets par exemple), les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (par exemple, les stations de pompage ou de relevage, les abris bus), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (transformateurs électriques par exemple).

- Les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement (maternel, primaire et secondaire, les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, les établissements d'enseignement supérieur) ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires, les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC) qui sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et qui s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'art L.6164-22 du code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel).

- Les « salles d'art et de spectacles » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Les « équipements sportifs » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Les « autres équipements recevant du public » : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires des gens du voyage. Cette sous-destination recouvre les équipements de superstructures tels les ouvrages pour les parcs de stationnement.

Extension : Une extension est contiguë avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Haie vive : haie composée d'arbustes vivants

Îlot : L'îlot se constitue d'un ou plusieurs bâtiments, et est entouré par les voies publiques. Lorsqu'il est traversant, il est dit « ouvert ». Lorsque le bâti s'interrompt, il est dit « ouvert ».

Larmier : partie saillante de l'appui ou de la dalle ayant pour fonction d'éloigner l'eau de la façade. Généralement creusé d'un filet en creux au-dessous, appelé « goutte d'eau », permettant de concentrer l'eau avant qu'elle ne tombe par gouttes.

Ligne de refend : Lignes horizontales ou verticale creusée sur le parement d'une façade pour marquer les joints d'assises entre les pierres de taille, ou pour marquer un bossage. Elles sont généralement réalisées en stuc pierre (Néo-classique) ou ciment pierre (Belle époque).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Marges de recul : La marge de recul est la limite de construction par rapport à la voie publique, il s'agit de l'espace non bâti, parallèle à la voie publique. À Nice elles ont été conçues dans le plan de la ville « moderne » pour être un espace privé et planté **(**franges paysagères privées).

Membron : liaison entre deux versants d'une toiture à la Mansart, le **brisis** (partie verticale à pente raide) et le **terrasson** (partie supérieure à pente faible).

Pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Portique : Galerie ouverte au rez-de-chaussée, soutenue par des arcades, des piliers ou des colonnes.

Restitution : Opération qui consiste à remettre une chose dans son état primitif ; résultat de cette opération.

Surélévation : Élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâtiment existant (maison privée, immeuble ou toiture. Exhaussement.

Terrasson : Le versant de toiture supérieur d'une toiture à la Mansart.

Urbanisation en peigne : système de voies s'organisant autour d'un axe principal perpendiculaire.

ANNEXE

1. LISTE NON EXHAUSTIVE DE PLANTES ADAPTÉES AU PAYSAGE NIÇOIS
2. CHARTE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE NICE

Liste non exhautive de plantes adaptées au paysage Niçois :

Strate arborée :

- Acer monspessulanum
- Cercis siliquastrum
- Punica granatum
- Quercus ilex
- Pittosporum tobira
- Olea europea
- Tamarix tetrandra
- Albizia julibrissin
- Lagerstroemia indica
- Citrus X limon

Strate arbustive :

- Abelia x grandiflora
- Arbutus unedo
- Pistachia lentiscus
- Laurus nobilis
- Bupleurum fruticosum
- Callistemon acuminatus
- Viburnum tinus
- Ceanothus thyrsiflorus
- Cistus albidus
- Artemisia canariensis
- Vitex agnus-castus
- Phillyrea angustifolia
- Cotinus coggygria
- Colutea arborescens
- Syringa vulgaris
- Nerium oleander
- Erica arborea
- Atriplex canescens
- Rhamnus alaternus

Vivaces :

- Acanthus mollis
- Achillea filipendula
-Achillea millefolium
- Phormium tenax
- Agapanthus x praecox
- Artemisa alba
- Ballota hirsuta
- Ballota pseudodictamnus
- Euphorbia rigida
- Lavandula x intermedia
- Myrtus communis
- Phlomis fruticosa
- Rosmarinus officinalis
- Santolina benthamina
- Teucrium flavum
- Salvia microphylla
- Gaura lindheimeri
- Stipa tenacissima
- Convolvulus cneorum
- Centranthus ruber
- Pennisetum orientale
- Verbascum thapsus
- Verbena bonariense
- Salvia fruticosa

CHARTE D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE NICE

Agence Municipale d'Urbanisme
Direction Centrale du Développement Urbain
& Direction des Espaces Publics - DCEPPI
DGAACV - Ville de Nice - Mars 2006

Sommaire

CHARTE D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE NICE

Préambule

Notion d'espace public

Contexte historique

Cadre d'application

I - Les principes d'aménagement

1 - L'espace public au service des usages

2 - Le nouveau partage de l'espace public

3 - Renforcer la lisibilité de la structure urbaine

4 - Assurer une continuité urbaine au travers de l'espace public

5 - L'espace public au service du cadre bâti et paysager

6 - L'espace public, témoin de l'identité territoriale

7 - L'espace public, garant d'un développement durable

8 - L'espace public, sûr et accessible

9 - L'espace public : un projet partagé

II - Les principes de traitement

Le revêtement de sol

Le mobilier urbain

Le végétal

La lumière

III - Annexes

Annexe photographique:

Projets de référence.

Sources-Bibliographie

Le terme d'"espace public" renvoie à des disciplines dépassant les seules approches spatiales, il désigne traditionnellement les lieux où s'inscrivent les règles non dites de la communauté, l'espace du lien social.
Il constitue l'essentiel de notre contexte urbain et une partie importante de l'image que l'on s'en fait.

Son impact sur la qualité de vie urbaine est primordial et la question cruciale est, au delà des aspects techniques, celle du sens et de l'approche sensible.

Pourtant l'espace public a été longtemps perçu comme un vide entre les pleins du bâti, rempli au gré des besoins de la vie moderne, en l'absence de réflexion globale, selon des logiques uniquement fonctionnelles.
Les rues sont devenues, toutes entières, vouées à la circulation automobile. Les trottoirs, amputés par les voies, ont subi des tracés irréguliers. Les places et les jardins ont vu l'espace qui leur était réservé s'amoindrir au fil des ans.

Il a ainsi perdu l'identité propre qui, au XIXè siècle et avant, le caractérisait, pour devenir une organisation complexe d'éléments hétéroclites dans laquelle les espaces s'interpénètrent et les fonctions se confondent.

Depuis une dizaine d'années, un des enjeux majeurs de la ville de Nice est de "reconquérir" l'espace public et de l'appréhender comme un lieu de vie à part entière, expression d'urbanité, d'échange, de convivialité.

Il représente une des composantes de la ville et on lui reconnaît des dimensions multiples : humaine, technique, urbaine, culturelle, poétique...

Introduction

La partie la plus ancienne de la ville, au pied de la colline du Château, garde son aspect villageois et médiéval, avec des rues étroites et tortueuses pavées de pierres, de calades (mosaïques de galets) ou de briques sur champ…

Le centre-ville est construit entre le XVIII° et le XX° siècle, d'abord sur le modèle Turinois, basé sur un vocabulaire simple et précis.
La hiérarchisation des voies et des places, l'utilisation généralisée sur la voirie d'une pierre locale, gris anthracite et mate, d'enduits ocres pour les façades, l'absence presque totale d'arbres et de mobilier urbain, en sont quelques exemples.

Ce même centre-ville porte aussi des traces urbaines du XX° siècle basées sur le modèle Haussmannien. En témoignent par exemple les grandes avenues plantées (Jean Médecin, Dubouchage et Victor Hugo, Delfino…), souvent dotées d'une bande de jardins privés au pied des façades.

Les collines résidentielles et le littoral sont des secteurs davantage marqués par la période balnéaire (1920-40), plutôt anglaise, et à l'image des villes " parc" et des jardins d'acclimatation, où l'espace public est plutôt lié à l'usage de promenade.

Le Consiglio d'Ornato, une gestion urbanistique exemplaire.

L'espace public est le lieu où l'on peut le mieux lire la richesse de la sédimentation de l'histoire urbaine.
A Nice, l'urbanisme développé pendant trois siècles par la Maison de Savoie et l'élan donné par le Consiglio d'Ornato ont doté la ville d'une forte structure d'espaces publics.
Le Consiglio d'Ornato, organisme créé en 1832 inspiré de Turin, concevait l'espace urbain "par le creux" en projetant une structure d'espaces publics, matrice mettant tout acte de bâtir à contribution d'un ordre global et d'objectifs à long terme.
Cette démarche d'embellissement, de commodité et de salubrité, s'appliquait en tout point à l'intérieur du périmètre du plan régulateur.

Avec le "modèle de référence turinois", la ville de Nice n'importait pas des stéréotypes, mais une façon de projeter des espaces urbains spécifiques de chaque problématique et de chaque site, même si le vocabulaire et la syntaxe en manifestaient l'origine turinoise. Un indéniable savoir-faire a été accumulé en matière de scénographie urbaine : calibrage des espaces, articulation des volumes en creux, usage de la couleur, valorisation des sites.
Vers 1900, la structure d'espaces publics est à l'apogée de sa valeur d'usage.

L'importance reconnue aujourd'hui à l'espace public confère à cet exemple historique un intérêt d'actualité.

Toutefois, entre les années 1950 et 1980, l'accroissement démographique impose de construire vite et là où il y a de la place. La pensée fonctionnaliste sur la ville prédomine notamment avec l'invasion de la voiture comme mode de transport dominant.
On parle alors de voirie et non plus d'espace public. L'espace public nié, n'assure plus son rôle de support de la croissance urbaine.
En 1996, l'adoption du schéma directeur d'urbanisme de Nice vise à retrouver et à renforcer la beauté et la noblesse de l'urbanisme niçois avec comme levier principal l'action sur l'espace public.

La structure générale de la trame urbaine

La trame constitue un moyen classique de production des espaces urbains, largement validée par l'histoire. Sa version niçoise, un maillage hiérarchisé et souple, adaptable au site, faisant une large place aux espaces publics, est un héritage du Consiglio d'Ornato.
L'espace public s'inscrit donc dans un système global qui constitue l'armature de la forme urbaine, son aménagement n'est pas le fruit du hasard, cette forme urbaine est constituée par :
- les axes structurants nord-sud, dont l'axe central est l'Avenue Jean Médecin-Malausséna.
- des boulevards transversaux est-ouest, ouverts sur les collines, qui rythment la ville, l'aèrent et l'"élargissent".
- une maille modulaire des quartiers avec un quadrillage boulevards / axes structurants de 600mx600m.
- une maille secondaire constituée des axes secondaires reliant entre eux les centres des différents quartiers, assurant la connexion avec les places internes et les jardins publics et procurant une continuité urbaine indépendamment des grands axes et boulevards.

Les places, les voies des mailles et les rues des trames constituent une hiérarchie d'espaces publics.
Les places sont des articulations importantes à l'échelle globale. Le plan de chacun des quartiers se trouve ainsi intégré à la structure urbaine d'ensemble.
Les places sont de deux types : des places circulaires ou semi-circulaires sont prévues aux noeuds des mailles, en position de lieux d'échanges entre différentes parties de la ville. D'autres places, demi-îlots vacants, sont prévues à l'intérieur des trames, avec une vocation de centres de quartiers, comme les places Marshall, Wilson et Malausséna.

Les voies des mailles font partie des lignes de force de la voirie urbaine principale. Elles sont de trois types : artères à portiques, à vocation commerciale, comme l'Avenue et une partie des quais; séquences à promenoirs arborés, comme la Promenade des Anglais et enfin, boulevards dotés de servitudes de recul pour jardins (Boulevards Dubouchage et Victor Hugo).

Le dessin général des quartiers est un damier régulier constitué de grands lots presque carrés dont l'orientation pivote légèrement à l'est pour suivre le cours du Paillon.

Introduction

Le projet urbain 2005

En 2005, la ville de Nice a mis à jour son Schéma Directeur d'Urbanisme (S.D.U.N.) outil stratégique en matière de planification spatiale. Ce document permet d'établir un cadre général pour toutes les interventions urbaines, aussi bien les grandes opérations d'aménagement que les actions de proximité, sur l'espace public en particulier.

Cinq grands secteurs géo-morphologiques ont été identifiés :

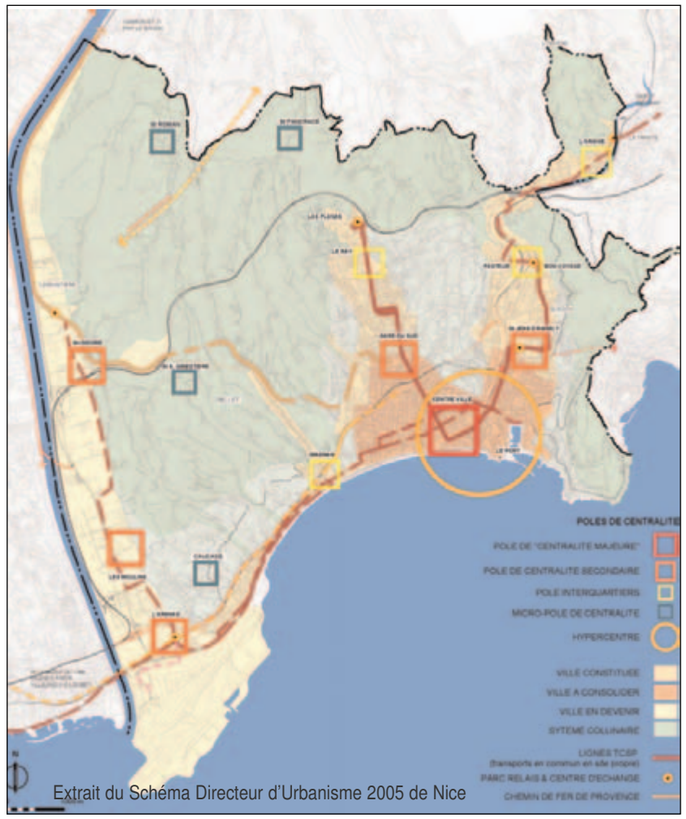
- La " ville constituée " correspond au centre historique, les quartiers du Consiglio d'Ornato et leurs extrapolations les mieux structurées. Les tissus urbains et les espaces publics y sont stables et ont une grande valeur patrimoniale. Dans ce secteur, le Vieux Nice présente une structure spécifique et constitue un sous ensemble facilement identifiable.

- La " ville à consolider ", est la ville destrames lâches, correspondant aux boulevards du Plan Cornudet, investie par la vague d'urbanisation hâtive et souvent médiocre des " 30 glorieuses".

- La plaine du Var " niçoise " représente 800 hectares sur les 2000, de l'ensemble de la plaine.

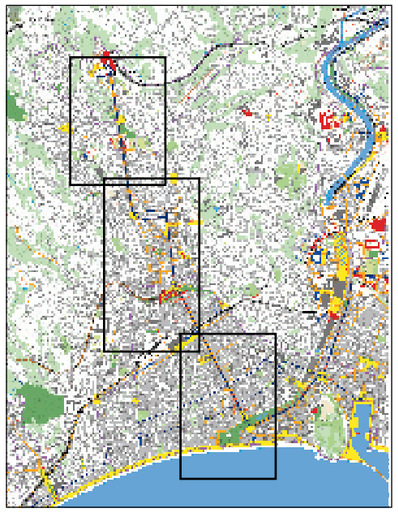
- Le système collinaire :
Véritable poumon de la ville, le système collinaire correspond à une ancienne zone agricole. Contrepoint à l'urbain des plaines centrales et du Paillon, il assure un contraste entre les espaces naturels et espaces bâtis. Cette entité peut se décomposer en deux sous ensembles : les " collines résidentielles " et les " campagnes niçoises ".

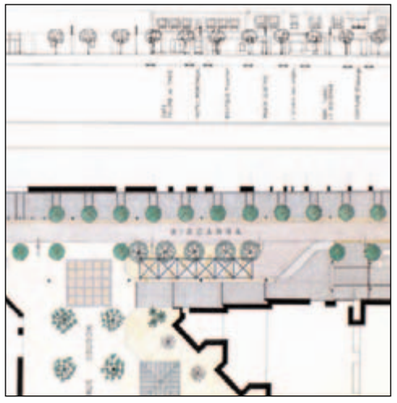
- La frange littorale :
Ligne d'articulation entre la ville et la mer, la frange littorale, présente plusieurs points de connexions comme le Port, la Promenade, les aménagements balnéaires, l'aéroport… Traité en corniche sur la mer, l'ensemble du littoral niçois constitue un des exemples remarquables de rapport entre une grande ville et la mer.



Extrait du Schéma Directeur d'Urbanisme 2005 de Nice

Illustrations page de droite :
Emboitement des différentes échelles d'intervention :
Centre-ville et Nice Nord. SDUN 2005
Quartier Malausséna - Notre Dame
Rue Biscarra





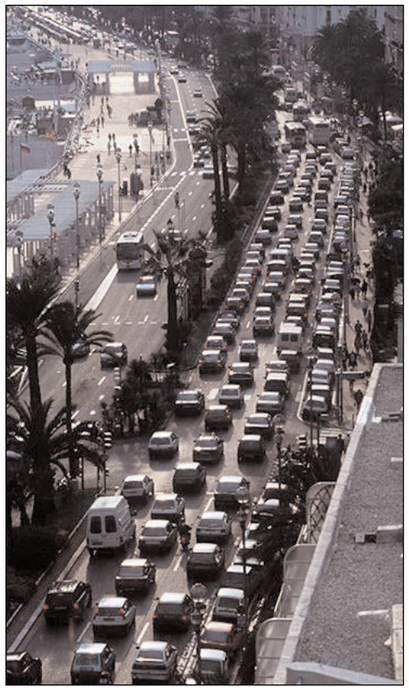
Aux typologies des secteurs d'intervention correspondent des modes d'action spécifiques, déclinés le cas échéant en projets opérationnels à l'échelle d'un quartier, d'un îlot, d'une rue ou même d'un fragment d'espace public, afin que chaque action devienne le point d'appui du projet d'aménagement et garantissent la continuité urbaine:

- Dans la ville " constituée ", il s'agit de réhabilitation et d'un travail de couture, de micro -interventions permettant de mettre en cohérence les projets.
- Sur le tissu " à consolider ", l'accent est mis sur la constitution d'une trame identique à celle du centre ville, ainsi que sur la dotation en équipements et en transports publics, et sur la création d'espaces publics à l'échelle des quartiers.
- Dans la Plaine du Var, ville " en devenir ", le projet urbain change encore d'échelle (échelle d'espace mais aussi de temps). Il s'agit là de veiller à équilibrer les grandes lignes d'affectation du sol, et d'assurer la transition d'infrastructures de transport vers un maillage plus urbain. De même, la création de pôles de centralité et de grands équipements est essentielle, afin de créer des dynamiques de développement.
- Dans les collines, la politique urbaine vise à l'intégration, la mise en valeur du site et la protection des points stratégiques. Elle passe par une demande absolue de qualité des interventions (notamment sur la construction dans la pente) et par la dislocation du système longitudinal. Cette logique de projet s'adapte en fonction du relief (crêtes, plateaux, vallons…) et selon la destination (noyau villageois, zone boisée ou cultivée).
- Enfin sur la bande littorale, toute intervention est à l'échelle de la Baie. Devenu un axe routier on s'attachera à redonner un caractère de " promenade " en proposant, d'alléger le trafic, en requalifiant les points de liaison de cet aménagement (le port, Carras, l'aéroport…).
Les grands axes de travail sont : la mise en relation des ports, le lien entre la ville et la mer (Nice est historiquement plutôt tournée vers la montagne), le tissu bâti en frange, la qualité du milieu naturel associée à la gestion durable et raisonnée du linéaire de plage.

L'espace public, axe majeur du projet de ville.

L'intervention sur l'espace public est un axe majeur du projet de ville. L'importance ainsi attribuée à l'espace public s'explique par le fait que l'intervention sur cet espace permet de traiter de front plusieurs catégories de problèmes. L'espace public est un carrefour d'enjeux : lieu de la convivialité urbaine mais aussi espace emblématique de la ville.

Gérer le différentes échelles spatiales d'intervention. La ville se conçoit à différentes échelles : extra-communale, communale, quartier, rue, détail d'aménagement d'un espace public (banc, éclairage, bordure de trottoir...)



Moyens de mise en oeuvre

Les services concernés de la ville de Nice proposent de promouvoir une culture commune en mettant en place un outil évolutif, garant de la cohérence des aménagements urbains : la Charte d'aménagement des espaces publics.

Le rôle de la Charte est d'assurer une logique d'aménagement des espaces publics dans le temps, globale et cohérente sur l'ensemble du territoire de la ville.

Grâce aux recherches et expériences accumulées par les services municipaux depuis quelques années - encore renforcée et précisée aujourd'hui, à travers la phase de conception du tramway - les grands principes de la Charte sont dores et déjà connus, et souvent appliqués, aussi bien par les services municipaux, que par les prestataires extérieurs.

Cette charte est un document évolutif qui sera enrichi par étapes, avec des adaptations régulières en collaboration avec les services concernés.

Sa cohérence d'ensemble est portée par un Groupe de Travail coordonné par l'Agence Municipale d'Urbanisme en association avec d'autres directions de la ville de Nice et de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur : Directions des Espaces Publics, Déplacements-Energie, Espaces Verts, Bâtiments et Equipements Publics, Gestion des voies publiques, Territoires, Missions Tramway …

La charte d'aménagement des espaces publics constitue donc un outil stratégique et un vocabulaire commun, il s'agit plus d'attirer l'attention sur certains grands principes que de dresser un inventaire des techniques à mettre en oeuvre.
L'objectif à terme est la validation et l'intégration des principes de base par tous.
Ceci passe par une large diffusion, mais surtout par une maîtrise d'œuvre unifiée et solidaire, un travail transversal et la concertation des usagers.

Fonder une culture commune

La volonté politique pour une qualité de ville, traduite entre autre dans l'aménagement des espaces publics, met en jeu un savoir et une compétence professionnelle, qui n'existent que par le fruit d'un travail de groupe comprenant les élus et les usagers, avec les architectes, urbanistes, paysagistes, concepteurs-lumière...
C'est ainsi que compte tenu du nombre croissant d'intervenants sur l'aménagement de l'espace public, il est indispensable de définir un vocabulaire et une culture commune à tous : des élus et des aménageurs jusqu'aux services techniques, des directeurs territoriaux aux maîtres d'œuvre privés.

Depuis les lieux presque domestiques, **ou espaces "courants "** (rues, venelles, ruelles...) jusqu'aux grands espaces structurants de la ville, **espaces "majeurs"** comme la Promenade des Anglais, la place Garibaldi, la place Masséna, les espaces publics doivent constituer les supports d'une reconquête du "plaisir de la ville" et à travers cela une ambition économique pour Nice.

L'ambition de la présente charte est de traiter l'espace **"ordinaire" ou "courant" de la ville**, celui qui contribue à créer de l'urbanité. Ces espaces ordinaires doivent être appréhendés comme un ensemble cohérent et être considérés comme un patrimoine de la ville. Il est primordial de restituer unité et simplicité dans le traitement des espaces publics, facilitant leur lecture et leur gestion.

La réflexion sur les grands axes structurants fait partie de la politique d'aménagement des espaces publics afin d'avoir là aussi une approche qualitative. Limiter la vitesse de circulation des automobilistes, diminuer les différentes formes de pollution, rendre la priorité aux piétons en redistribuant l'espace public tels sont les objectifs d'aménagement de ces espaces afin de les rendre plus agréables à vivre.

Les espaces "majeurs" pourront occasionnellement faire exception aux principes définis dans cette charte, s'ils découlent d'un projet fort, lié à l'histoire, à l'architecture et au "génie des lieux". Les espaces verts, clos, échappent eux aussi à cette ensemble de principes et peuvent faire l'objet d'aménagements spécifiques.

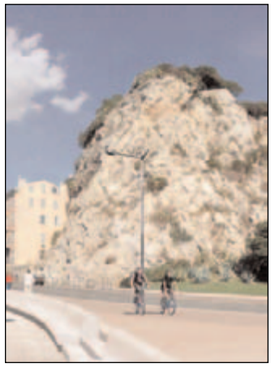
La Charte d'aménagement des espaces publics de la Ville de NICE a pour objectifs de :

- développer une culture commune à l'ensemble des partenaires qui interviennent sur la ville.

- fixer les grands "principes d'aménagement" et un "vocabulaire urbain" niçois.

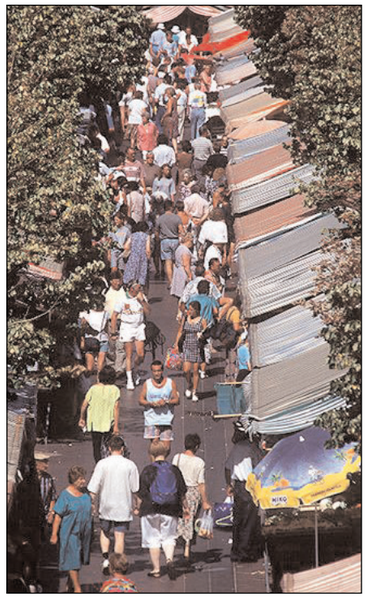
- coordonner les principaux composants de l'aménagement urbain : revêtement de sol, mobilier, végétal et lumière.

I - Les principes d'aménagement



1. L'ESPACE PUBLIC AU SERVICE DES USAGES

La réalité de la ville, ce sont les multiples usages que nous en avons : circuler, accéder quelque part, flâner, s'asseoir, marcher, regarder, s'informer, rencontrer des gens, se garer, exposer des marchandises ou des informations, se rassembler...
Autant d'usages qui doivent être envisagés, identifiés et gérés dans le temps. Il apparaît aujourd'hui essentiel de réintroduire la notion de fonctionnalité, composante majeure dans la démarche d'aménagement et de la faire évoluer vers une fonctionnalité de l'usage . Un lieu peut être plus ou moins en adéquation potentielle avec certaines logiques d'usages. Ce sont celles ci qu'il s'agira d'identifier lorsque ces lieux ne conviennent pas en l'état à leur utilisation. Ce travail sur les usages doit véritablement s'articuler et instruire la conception des espaces publics car ce sont les usages effectifs qui vont les qualifier. C'est bien par leur identification possible en termes de "fonctionnalité", au sens de ses potentialités d'usages, que l'on peut qualifier un lieu au delà des signes qui y sont associés (la place, le square...). C'est par l'analyse in situ des pratiques et des trajectoires et en les situant dans le temps : repèrage des différents moments au quotidien, usages occasionnels, types de fréquentation, phénomènes de regroupement, d'appropriation de certains espaces. C'est aussi un travail d'écoute des différents usagers sur leurs pratiques des espaces urbains qu'il sera pertinent d'effectuer.



Ignorer cela conduit immanquablement à un projet dépourvu de signification que le public aura du mal à s'approprier.
Si l'espace public n'offre plus aux personnes les garanties et l'accueil qu'elles sont en droit d'attendre, ou s'il est sujet à des détournement d'usages, il s'ensuit un repli vers des espaces de relégation, de marginalisation, délaissés ou dégradés, illisibles.
A l'inverse, une intervention valorisante qui se glisse dans la ville en servant les usagers peut apporter une dimension à la fois esthétique et conviviale, dont ils s'empareront très naturellement.

Grâce à une connaissance fine des pratiques urbaines, on peut envisager des combinaisons, identifier des compatibilités, et par là même, éviter le cloisonnement et la juxtaposition systématique en offrant un espace lisible immédiatement.
La phase de définition des usages est donc essentielle dans le projet d'espace public et permet d'aboutir naturellement à une bonne définition de l'aménagement lui-même.
Il faut attacher beaucoup d'importance à l'élaboration du programme, à tout le travail en amont pendant lequel l'ensemble des gens concernés par la maîtrise d'ouvrage, se mettent d'accord sur le contenu du programme avant de passer à la phase conception.

La vocation première de l'espace public est d'accueillir différents usages, temporaires ou permanents. La définition des pratiques existantes ou potentielles est une phase essentielle de la conception. Leur identification claire est le garant de la qualité et de la vie future de l'espace public.

IMPACT DES USAGES SUR LE TRAITEMENT DE CHAQUE COMPOSANT

Après l'analyse des fonctions et usages, commence la phase du projet où il faut répondre de la façon la plus pertinante et la plus simple possible. Chacun des composants de l'espace public est concerné individuellement, au même titre que leur combinaison dans la composition d'ensemble.

REVETEMENT DE SOL:

Les possibilités de traitements de sols sont multiples, certains matériaux répondent mieux aux besoins de tel ou tel usage… Il faut veiller à éviter la globalisation et le contre-emploi, prévoir des délimitations claires, qui expriment les fonctionnalités.
Marquer les articulations : porte cochère, passage piéton, piste cyclable etc...

MOBILIER URBAIN :

Afin d'éviter la prolifération d'émergences et l'accumulation de mobiliers, une réflexion globale de l'aménagement veillera à libérer au maximum les espaces piétons en alignant les émergences et en associant plusieurs fonctions (banc avec corbeille intégrée), en remplaçant le mobilier de délimitation par un aménagement adapté (banc, luminaire ou arbre à la place des bornes)

VEGETAL :

Rôle du végétal dans la délimitation de secteurs d'usages : lisibilité (écran, mise en valeur d'un site), confort (ombre et fraîcheur), convivialité …
LUMIERE
Expression des différentes fonctions par l'utilisation de la lumière: éclairage de l'espace piéton plus chaleureux / éclairage utilitaire du réseau routier en lumière blanche / éclairage monumental ...
Il est important de ne pas avoir un traitement global (une source pour tous les usages)

AMENAGEMENT DE LA RUE ALPHONSE KARR

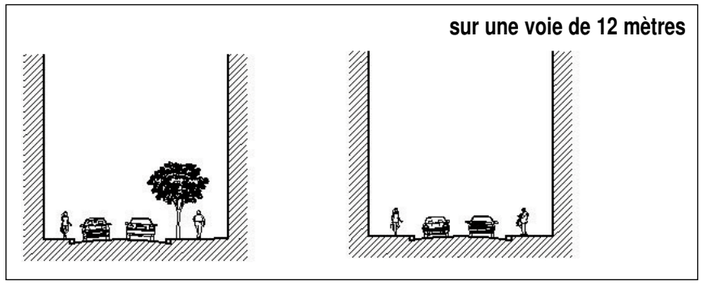
Le projet de requalification de la rue Alphonse Karr a permis un nouveau partage des espaces en privilégiant la place du piéton. Les trottoirs ont été élargis et la chaussée est réduite à une voie de circulation. Afin de donner à la rue un statut d'axe semi-piétonnier, une simple marche de 4cm délimite l'espace du trottoir et celui de la chaussée. Les sols et les bordures de trottoir sont traités en pierre. Le projet s'inscrit dans la requalification des voies Nord-Sud entre la zone piétonne et le secteur Notre-Dame.

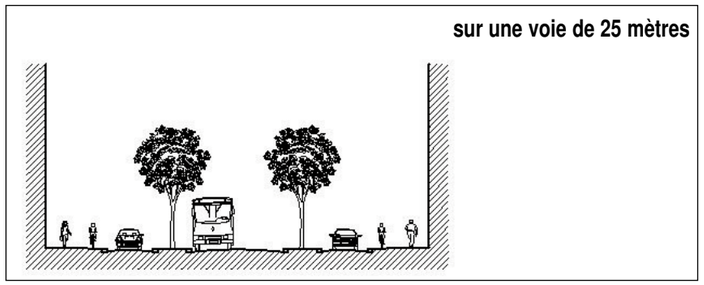
2. LE NOUVEAU PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC

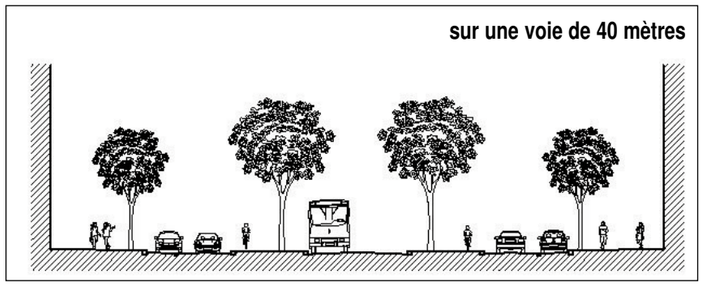
POUR UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE 50/50

Entre l'espace destiné aux piétons et modes doux, et les autres modes de déplacement - Exemples de répartition à 50/50

Les largeurs de voies et la répartition trottoir-chaussée créent des ambiances très différentes en terme de paysage et de confort pour l'ensemble des usagers.







L'ère du "tout automobile" a largement contribué à chasser les habitants des villes vers les zones plus calmes en périphérie de la commune. Cette migration a entraîné ainsi plus de flux automobiles "pendulaires", rendant la vie des citadins toujours plus difficile.
Aujourd'hui, la volonté des résidants de revenir en ville est claire. Elle implique un effort d'aménagement (création de logements et d'équipements, offre de stationnement adaptée ...) ainsi que l'apaisement du trafic automobile en ville grâce notamment à la réorganisation du réseau urbain de transport en commun (tramway et site propre bus).
Le requalibrage progressif de l'ensemble des voiries du centre-ville est une mesure qui pourra contribuer à redonner leur place aux piétons et aux riverains, voire à diversifier les activités des citadins et des commerçants. Il s'agit d'avoir l'ambition de corriger les dérives et de recréer un lieu de vie.

Face aux enjeux environnementaux, il est nécessaire de repenser les modes de déplacements urbains. Ainsi promouvoir les circulations douces peu polluantes et peu bruyantes nécessite une adaptation et un rééquilibrage de l'espace public entre les différents modes de transports.

Le besoin de mobilité de chaque individu ne cesse d'augmenter, mais il ne faut pas que l'espace public soit pour autant réduit à un espace de transition, il faut établir un nouveau partage de l'espace public avec une répartition équilibrée 50% destiné aux piétons et modes doux et 50% aux autres modes de déplacement.

L'objectif en centre-ville est de redistribuer l'espace public pour arriver à une répartition équilibrée à 50/50 entre l'espace destiné aux piétons et modes doux, et celui destiné aux-autres modes de déplacement.

REEQUILIBRAGE AU PROFIT DES CYCLISTES : ALTERNATIVE VELO

Un meilleur partage de l'espace public dans le respect de l'environnement privilégie de fait les modes les moins polluants : tram, vélo, marche à pied. Le vélo doit occuper une place à part entière en complément du tramway et pourra être mis en valeur par des circuits continus en site propre ou bien en zone 30. La réalisation d'aménagements cyclables se poursuit sur Nice avec 26 kilomètres projetés de réseau sécurisé.

Certains espaces publics, actuellement perçus comme des axes routiers, doivent redevenir des lieux de vie, d'échanges entre les riverains, les passants, les commerçants, des lieux où on passe, mais où aussi on a envie de s'arrêter. Il faut favoriser la complémentarité des transports publics et des modes doux, au premier rang desquels figurent le vélo et le piéton.

FAVORISER LES TRANSPORTS EN COMMUN EN SITE PROPRE :

La création d'un réseau de tramway et la restructuration du réseau de bus en site propre favorisent l'écoulement et la sécurité du trafic. Le transport collectif gagne ainsi en efficacité et en attractivité. Le tramway, le métro ou tout autre transport en commun, sont des gains de qualité de vie non négligeables. L'incitation au stationnement des véhicules aux entrées de ville en est le corrolaire. Nice occupe la première place au niveau national en ce qui concerne le nombre de déplacements par jour et par personne.

Le même nombre de personnes, en véhicules particuliers ou dans un tramway.

photos: Landmann / CUS/ CTS (Strasbourg)

FAVORISER L'APAISEMENT DE LA CIRCULATION :

Les comportements doivent évoluer grâce à l'effet du tramway : l'un des objectifs est de contenir l'automobile hors du centre ville. Toutefois, dans le centre-ville et les cœurs de quartiers, la notion de "quartier tranquille" sera développée par le biais des zones 30. La réduction de la vitesse de 50 à 30 km/h, change à peine le débit de véhicules, mais entraîne une forte diminution de la place nécessaire aux véhicules, de la pollution, du bruit et des accidents.
Une zone 30 est d'autant plus efficace que sa réalisation est intégrée dans une réflexion globale sur les déplacements. Elle devient alors un outil véritable d'aménagement urbain.

PROJET VOIE NOUVELLE de 40m - PLAINE DU VAR

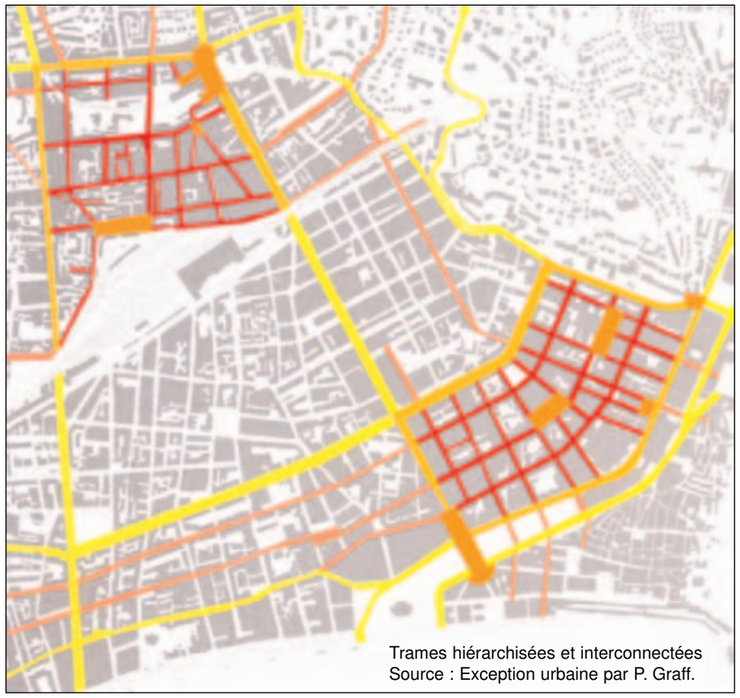
Le projet d'axe structurant nord-sud dans la plaine du Var, en pied de colline, propose une voie multimodale avec une cohabitation des différents modes de transports : la situation en "central" du TCSP permet d'accorder une part importante aux modes doux : piétons et pistes cyclables. De plus, le trottoir ouest joue le rôle de vaste promenade arborée avec la mise en valeur du canal des Arrosants, élément identitaire du site.

3. RENFORCER LA LISIBILITE DE LA STRUCTURE URBAINE

L'organisation de l'espace public, son rôle et ses tracés sont hérités de l'histoire. La ville de Nice, aujourd'hui, est une "sédimentation" urbaine, résultat des transformations qu'elle a subi depuis les origines. Un indéniable savoir-faire a été accumulé en matière de scénographie urbaine : calibrage des espaces, articulation des volumes en creux, usage de la couleur, valorisation des sites. Si aujourd'hui cette organisation urbaine est encore lisible, c'est en grande partie grâce au statut des espaces publics qu'elle le doit : la privatisation a fait disparaître cours communes et chemins ruraux. L'espace public constitue donc la trame sur laquelle se tisse la ville, maillage structurant, dans lequel s'installe le bâti.

Un élément de cette structure complexe ne peut pas être étudié isolément. Il est très important de le situer d'un point de vue géographique et historique dans la hiérarchie des espaces ou des voies, et de cerner les enjeux dont il est porteur.

Dans le centre "constitué" de Nice (ville dense), il existe des composantes fortes de la structure urbaine issues du Consiglio d'Ornato. Le plan régulateur de 1860 mettait en oeuvre un projet urbain global en reprenant des principes d'aménagement turinois:boulevards définissant un maillage subdivisé en îlots, hiérarchie de places publiques, trames interconnectées. Le plan de chacun des quartiers se trouve ainsi intégré à la structure urbaine d'ensemble. Loin de simples additions d'îlots, le plan de ces quartiers forment donc des figures hiérarchisées et interconnectées.

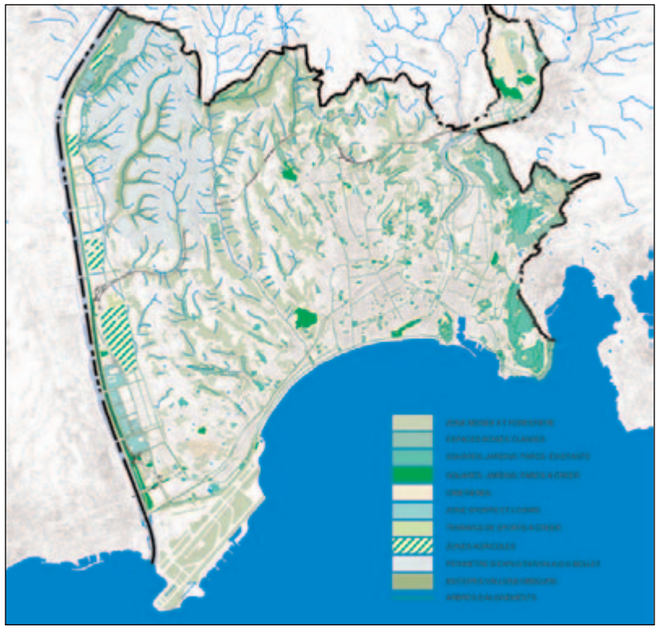


Trames hiérarchisées et interconnectées
Source : Exception urbaine par P. Graff.

Penser l'espace public comme faisant partie d'un ensemble cohérent (la ville). Le projet d'aménagement d'espace public doit toujours résulter d'une vision à échelle globale et doit permettre une meilleure lisibilité de la structure urbaine.

PARCOURS URBAIN

Pour que tous les espaces publics jouent le rôle de catalyseur d'animation urbaine, il faut redonner la lisibilité et la continuité des avenues, des rues, des places en recréant des parcours urbains à l'échelle du piéton. Pour cela, plusieurs grandes questions doivent être posées avant d'engager toute étude d'aménagement urbain : est-ce un lieu emblématique dans l'histoire de la ville ? Est-ce un pôle de centralité ? Une zone d'articulation ? Le coeur d'un quartier tranquille ou un site de transit à l'échelle de l'agglomération ?



VALORISER LA TRAME VEGETALE

Renforcement de la structure de la Ville grâce au végétal : mise en évidence de sa trame verte. Sur la ville déjà constituée, le plan vert consiste à veiller à la mise en valeur des grands axes par des alignements d'arbres appropriés et plantés dans de bonnes conditions. Il s'agit aussi de parvenir au ratio de 20m2 d'espace vert par habitant, que ce soit à travers les squares et jardins publics, ou les promenades, allées, chemins collinaires, plantations d'alignement, bases de loisirs ou parcs. La trame végétale constitue une liaison entre les extensions urbaines et les quartiers anciens et doit faire l'objet d'une attention particulière, il est notamment indispensable de valoriser la façade littorale et de requalifier la basse vallée du Var. Le projet se doit de prendre en compte la logique du sol, des canaux existants, du traitement des berges, des pieds de collines et des paysages remarquables.
Les projets de réaménagement des berges du Var et du Paillon intègrent des parcours urbains arborés et des pistes cyclables.

PLAN LUMIERE:

Un bon aménagement est celui qui participe à la structure urbaine, qui est facile à situer et à comprendre, donc à respecter. Cette lisibilité de l'espace public dans une composition générale permet aussi une meilleure gestion dans le temps. Le plan-lumière propose une mise en scène par l'éclairage public de la morphologie urbaine et de la courbe du littoral. Ce plan définit des parcours urbains aux ambiances lumineuses confortables.

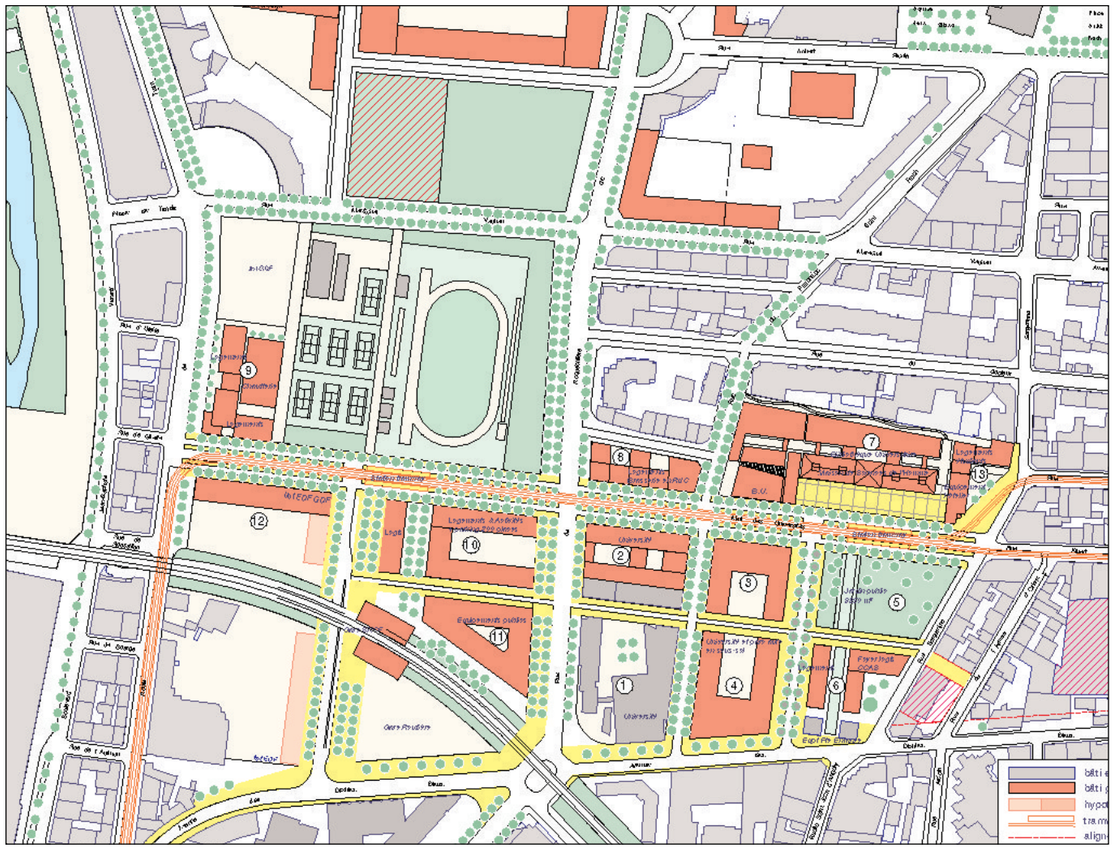
4. ASSURER UNE CONTINUITE AU TRAVERS DE L'ESPACE PUBLIC

L'espace public est un des principaux outils de la mise en oeuvre de la composition urbaine. Le Schéma Directeur d'Urbanisme de Nice propose une mise en cohérence des opérations sur les espaces publics de la ville. Pour une programmation cohérente dans le temps, ce cadre de référence sera décliné en échéances afin de pouvoir inscrire les opérations dans la préparation des programmes pluriannuel d'investissement de la commune. De plus, la mise en cohérence des interventions, leur continuité dans le temps, permettront de rendre plus perceptibles les efforts faits en matière d'amélioration du cadre de vie.

L'élaboration du quartier St Jean d'Angely est exemplaire de l'approche itérative pratiquée : c'est autour d'un ensemble d'espaces publics se référant à la tradition urbanistique Turinoise que se constitue la centralité du nouveau quartier, lieu de rencontres entre les activités induites par l'Université et les équipements commerciaux liés à la vocation résidentielle du reste du quartier.

Les espaces publics se révèlent être les leviers essentiels du projet urbain, à Saint Jean d'Angely, le Mail des Universités joue le rôle de colonne vertébrale, assurant un rôle structurant dans l'aménagement du quartier.

Sur ce site, les grands objectifs sont de réussir le passage entre le projet spatial et la faisabilité programmatique, et de s'attacher à développer une typologie urbaine cohérente sur la base d'un tracé urbain et d'un vocabulaire commun partagé qui n'empêche pas la sensibilité des divers maîtres d'oeuvre de s'exprimer.



La requalification des espaces publics niçois ne peut être lisible que si les opérations sont issues d'un plan d'ensemble et si elles proposent une continuité urbaine : des circuits cohérents et facilement lisibles doivent être mis en place sur l'ensemble de la ville.

CONTINUITE URBAINE AU TRAVERS DE DEUX EXEMPLES D'AMENAGEMENT EXISTANTS ET PROJETES

Aménagement du littoral

Pergolas de la Promenade des Anglais
conception: AMU - Mialon

Quai des Etats Unis
conception: AMU - Ville de Nice

Rauba Capeu
conception: Agence STOA

Quai Lunel
conception: Agence STOA

Projet Place Ile de Beauté
conception: AMU - Ville de Nice

Aménagement tramway

Avenue Gorbella
MOER Tram

Avenue Malausséna
conception : Faloci

Projet Place Masséna
conception: B. Fortier

Projet Rue de la République
conception: AURA

Projet Pont-Michel
conception: MOER Tram:

5. L'ESPACE PUBLIC AU SERVICE DU CADRE BATI & PAYSAGER

L'espace public fait partie d'un tout, il est indissociable du cadre bâti et paysager qui le borde. Ce cadre donne sa troisième dimension à l'espace public et constitue une de ses composantes essentielles : la chaussée, les trottoirs, le bâti, les arbres. Il est nécessaire d'avoir un point de vue global d'un site pour lui donner un sens.

Principe de "discrétion"

Faire des aménagements relativement discrets, ne pas abuser des dessins, arabesques et autres courbes, qu'aucun contexte ne justifie, tel est le principe de base.

Nul besoin de "décor" pour l'espace public, qui nécessite au contraire austérité (pour une large appropriation), simplicité (pour la lisibilité spatiale) et évidence régionale (par recours à des matériaux régionaux).

On peut donc se demander si la principale qualité d'un espace public ne serait pas de savoir se faire oublier au quotidien.

Plus qu'une simple redistribution de la chaussée, l'espace public doit rechercher à mettre en valeur le cadre bâti qui le borde.

--> Sobriété des aménagements d'espaces courants (gamme homogène de matériaux et de mobiliers, lignes et teintes simples, discrètes et pérennes)

--> Simplifier l'occupation de l'espace.

La ville est en effet suffisamment chargée d'images et d'éléments forts, notamment avec son architecture méditerranéenne souvent très colorée, c'est pourquoi les revêtements de sol de teinte neutre (gris) ont l'avantage de ne pas attirer le regard et de mettre en valeur le bâti et le paysage.

De plus, une gamme limitée renforce, de par son unité, la lisibilité des espaces publics de la ville.

Un des revêtements de sol utilisé à Nice sur les trottoirs, très spécifique de la région, est un mortier de ciment de teinte gris clair. Sa non-agressivité lui a permis de bien s'intégrer à la ville, il s'est fondu dans la culture niçoise.

C'est un socle avant tout : il doit être "au service du projet".
A moins d'être libre de tout mobilier et loin de toute façade, il ne sert qu'à mettre en valeur ces nombreux autres éléments. Sa teinte et sa texture dépendent donc de celles du contexte alentour.
Il faut s'attacher à des projets simples, forts, respectueux des sites, jamais ostentatoires.

L'aménagement des espaces publics niçois doit éviter tout effet de style ou de mode et faire preuve de rigueur, de simplicité afin de mettre en valeur le bâti et le paysage qui le bordent.

REVETEMENT DE SOL:
Les teintes utilisées se devront de révèler les caractéristiques architecturales niçoises (polychromie des façades aux couleurs vives) plutôt que d'"entrer en conflit". Il sera préférable de définir un sol plus neutre, qui soit perçu comme un socle "muet", sans surajouter de couleurs et d'effet visuel concurrent.

MOBILIER URBAIN :
Le mobilier urbain répond à une multitude de fonctions différentes : information, securité, publicité et/ou de confort, consommation, éclairage. L'installation par différents concessionnaires ou services publics de matériels préfabriqués provoque un "télescopage" de styles et de matériaux divers (lampadaires de fonte, poubelles en plastique coloré, panneaux d'affichage en alu et béton) Veiller à assurer une unité avec un mobilier simple, solide, efficace et discret.

VEGETAL:
Bien que la ville présente une image fortement marquée par la végétation, il faut veiller à éviter la prolifération de jardinières et de bacs en tout genre, qui envahissent les trottoirs notamment pour parer aux problèmes de circulation et de stationnement. Un arbre ou un arbuste, isolé, bien portant et bien situé pourra être parfois une réponse bien adaptée.

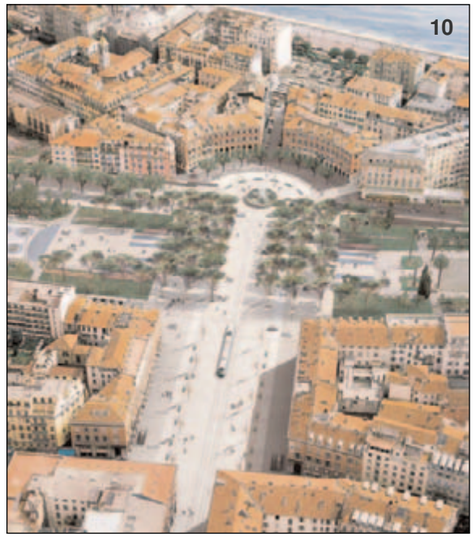
PROMENADE DE RAUBA CAPEU

Le projet de requalification de Rauba Capeu consiste à renforcer la position en balcon du site et le dégagement des vues. Epousant l'altimétrie existante, seul un décaissé a été créé pour inscrire la promenade basse et pour libérer la vue. L'éclairage souligne l'aménagement et met en valeur le paysage.

6. L'ESPACE PUBLIC, TEMOIN DE L'IDENTITE TERRITORIALE

Les cités ne sont pas formellement semblables, ne vivent pas semblablement. Au delà des modèles, des thèmes constituant une commune culture urbaine, existe une singularité, une identité locale..
La ville se fait et se refait sur elle-même. On ne peut faire l'économie de l'histoire du lieu avant d'envisager toute intervention. Il conviendra d'activer cette mémoire du lieu, de s'en imprégner, d'en connaître les événements importants.
La prise en compte du contexte historique et géo-morphologique est essentielle, au même titre que la mise en valeur du patrimoine et de la structure urbaine.
L'espace public représente plus d'un tiers de la surface d'une ville, et participe donc largement à son image.
Les espaces publics niçois et les espaces construits qui les bordent appartiennent au patrimoine de Nice.
Jeux de matières, de textures, de couleurs, représentations figuratives, géométriques, symboliques... peuvent contribuer à asseoir l'identité d'un lieu, quelquefois à en dévoiler un élément d'histoire.
Les matériaux utilisés autrefois pour le revêtement des sols portaient en eux la marque de leur spécificité régionale : couleurs et matières, formes et dimensions.
Il faut s'appuyer sur la pensée urbaine d'aujourd'hui, puis, en cherchant à connaître sa propre singularité, construire son propre modèle d'évolution.
Le projet d'aménagement de la Place Masséna illustre bien cette volonté de témoignage en proposant une réécriture de l'espace public inspirée du passage du fleuve Paillon sous le site .

Place Masséna - Evolution du site.
1- 1812 : Cadastre
2- 1832 : Projet plan régulateur
3- 1835 : Projet église arrière de la place
4- 1835 : Projet église axiale intégrée à la place
5- 1843 : Projet de place rectangulaire ouverte
6- 1854 : Projet plan régulateur
7- 1885 : Après couverture du Paillon
8- 1984 : Après démolition du Casino municipal
9- 1860 : Pont-neuf 1860
10-2004 : Projet Fortier lauréat concours.



Privilégier les références historiquement ou géographiquement liées à la région, notamment dans les matériaux et les formes. Donner un sens à la ville d'aujourd'hui, dans le respect de l'héritage historique (respecter la continuité sans pastiche ni historicisme).

REVETEMENT DE SOL:
Matériaux régionaux ou inscrits dans une logique historique.
L'utilisation de la pierre gris foncé, rappelant celle utilisée pour les chaussées niçoises au 19ème siècle, est préconisée pour le revêtement de certains trottoirs et lieux structurants. (Dalle de basalte)

MOBILIER URBAIN :
Lignes historiques fidèles et réadaptées. Pas de pastiches d'ancien sur catalogue.
Mettre en place une ligne de mobiliers actuelle et cohérente capable d'affirmer l'identité de la ville. Ce mobilier devra tenir compte des spécificités de chaque lieu (espace piétonnier, voirie, paysager...).

LE VEGETAL, EXPRESSION D'UN LIEU
En Méditerranée, les plantes contribuent fortement à la composition des espaces urbains avec des répercussions spatiales et symboliques importantes sur la perception et la pratique des lieux. Patrimoine végétal : veiller à l'utilisation d'essences locales ou faisant partie de l'Histoire de Nice (palette végétale méditerranéenne : diversité des essences).
Apport d'ombre et de fraîcheur dans les rues et les places.
Thème de l'eau : jeux et bruits d'eau, élément identitaire (mise en valeur canaux existants)

LE PASSAGE GASSIN - VIEUX NICE

Afin de remettre en valeur l'articulation entre la vieille ville et le front de mer, la création du passage Gassin a été identifiée comme déclencheur d'une opération d'ensemble sur le Vieux Nice intégrant notamment le réaménagement des Ponchettes, la Cité du Parc...

7. L'ESPACE PUBLIC GARANT D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Les collectivités locales, les aménageurs, les maîtres d'ouvrage et les professionnels de la construction sont impliqués dans les enjeux liés à l'environnement.
Soucieux de leur bien-être, les particuliers manifestent des attentes croissantes en matière de qualité de vie, de confort et de santé. Ainsi, ils expriment dans un grand nombre de domaines de la vie courante, un besoin de références, de garanties et d'assurances.
La politique d'aménagement inscrit aujourd'hui ces notions de développement durable et de renouvellement urbain en amont de tout projet. Elle est plus soucieuse de la préservation de l'environnement, de l'équité sociale, de la pérennité économique, de solutions adaptables, voire réversibles.
L'aménagement des espaces publics s'inscrit pleinement dans cette recherche de qualité et de pérennité (tendre vers une "esthétique durable" qui échappe aux effets de mode). Une logique de continuité des espaces publics et de leur gestion ultérieure doit être mise en place sur le long terme.
En donnant la priorité aux transports publics, Nice a décidé de réduire les pollutions liées à la circulation, en plein accord avec la démarche de développement durable.

Afin que l'aménagement d'un espace public soit garant d'un développement durable les grands objectifs sont :
- Nécessité de maîtriser les effets du développement urbain notamment en réduisant les différentes formes de pollution : atmosphérique (CO_2, gaz à effet de serre, ...), sonore , en limitant l'étalement des réseaux....
- développement d'énergies renouvelables, recyclage, ...
- mise en oeuvre d'une politique de formation, de prévention et de sensibilisation sur l'intégration du développement durable dans tous les projets d'aménagement : impacts énergétiques et environnementaux .
- Elaboration et mise en place d'outils et de méthodologies spécifiques :
  > Programme européen HQE²R associant de nombreux chercheurs et acteurs des projets urbains
  > Travaux en cours par EDF, le CSTB .
  > Diagnostics et analyse des besoins des usagers de plus en plus poussés
  > Etudes d'impact des projets de plus en plus précises.
  > Aide à la décision, assistance sur la définition des programmes et sur le management des projets ...

Grands domaines d'intervention potentielle : les systèmes de transport, la production locale d'énergie, la gestion des déchets, la gestion de l'eau, l'occupation des sols, la rénovation des bâtiments, leur déconstruction ou les constructions nouvelles. Tout cela nécessite la sensibilisation et la mobilisation de nombreux partenaires (allant des professionels de l'éducation et de la santé, aux aménageurs et aux décideurs, mais aussi à la population).

"Nice : quartiers durables"

Le projet, Agenda 21 local, est une réflexion générale en cours d'élaboration pour l'accompagnement des projets opérationnels de la ville de Nice.
Dans le cadre des objectifs fixés pour l'Agenda 21, en urbanisme et aménagement, un des principaux critères est de "créer des espaces publics et privés de qualité et assurer la cohérence grâce à des transitions maîtrisées".
L'habitant est placé au centre des préoccupations en intégrant la dimension sociale et économique dans l'élaboration, la planification et la gestion des politiques locales.
La ville de Nice a déjà intégré dans plusieurs de ses réalisations d'équipements publics ces préoccupations environnementales.

Les espaces publics : un patrimoine en évolution.

Lorsqu'on évoque l'aménagement des espaces publics, on omet de faire référence à la pérennité et à l'entretien dont vont pourtant dépendre la viabilité, l'économie et donc la qualité des projets soumis en permanence à des agressions naturelles (intempéries, effets de rayonnement...) ou d'usages (passages répétés, salissures...); un soint tout particulier sera apporté aux conditions de maintenance.

Penser « développement durable » : Pérennité, intemporalité, respect de l'environnement et des résidents. Lutte contre le bruit, la chaleur, la pollution etc...

REVETEMENT DE SOL:
Les éléments de revêtement de sols doivent être résistants, faciles à entretenir ou à remplacer et avoir une bonne longévité . Mais aussi absorbant l'eau de ruissellement, limitant le bruit et la chaleur…
Les revêtements salissants, glissants ou poreux doivent être écartés, de même que certains produits dont le réapprovisionnement peut s'avérer difficile en cas de dégradations ou de remise en état après travaux.

Candélabre solaire

LUMIERE:
Evolution des sources lumineuses : vers une économie d'énergie et une diminution des consommations. La modification des équipements d'alimentation et des sources est en cours d'étude dans le Plan Lumière avec pour but une gestion économe de l'énergie dans le domaine de l'éclairage public. (Promenade des Anglais : 350 candelabres test en cours avec nouvelles sources)
Notion de "pollution lumineuse" : accumulation incontrôlée de diverses sources de lumière; tenir compte notamment des apports des vitrines ou des éclairages décoratifs....
Valoriser l'utilisation des énergies renouvellables : mise en place de candelabres solaires à la maison de l'Environnement à Cessole.

Conception : Atelier AABD

PROJET PENETRANTE DU PAILLON

La séquence du Paillon à aménager se lit à la fois comme la première (venant du centre ville) et la dernière section (venant des quartiers est) d'où l'on appréhende les eaux vives du Paillon.

Le projet répond à trois échelles d'analyse :
- échelle de la ville, à travers la requalification des aménagements de l'avenue Vérany, la création d'une nouvelle entrée dans la ville.
- échelle du quartier, à travers la requalification des berges du Paillon, promenade ombragée. L'aménagement de qualité marque les mutations urbaines en cours et contribue fortement à transformer l'image négative de ce quartier encore fortement marqué par son passé industriel et militaire
- échelle de l'ouvrage, à travers l'expérience de circuler dans le lit du Paillon, l'opportunité d'en marquer la présence.

8. L'ESPACE PUBLIC ACCESSIBLE ET SÛR

Pour des aménagements accessibles à tous :
Il ne faut pas perdre de vue que l'espace public est l'espace de la communication, qu'il doit donc être accessible. Cette accessibilité là, qui caractérise un espace ouvert à tous, rejoint le concept d'accessibilité relative aux handicapés ou aux personnes à mobilité réduite.
C'est pourquoi la qualité des aménagements, leur dessin, les matériaux, leur emplacement doivent concourir au succès de cette politique d'accessibilité de la ville.

La loi du 11 février 2005 propose une refonte complète des obligations des collectivités locales en matière d'accessibilité. Au delà de l'enjeu d'intégration des personnes handicapées à la vie de la cité, cette loi donne l'occasion aux collectivités de systématiser leur prise en compte de l'accessibilité et de la qualité d'usage dans la planification et l'aménagement du territoire.

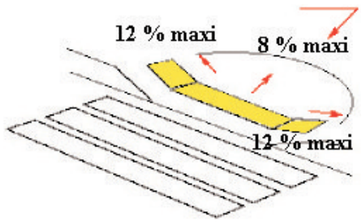
Le confort des personnes à mobilité réduite doit être amélioré en mettant notamment l'accent sur les points suivants :
- les abaissements de trottoirs
- les places de stationnement
- l'accessibilité aux autobus
- l'accessibilité aux équipements publics
- sols urbains pas trop glissants, ni trop fragiles, ni trop irréguliers...

Demandes des Personnes à Mobilité Réduite - commission d'accessibilité : leur accord est prioritaire, mais les demandes locales outrepassent largement les normes. Il faut absolument trouver un accord sur le "marquage" spécifique à mettre en place pour assurer une bonne utilisation de l'espace public (éviter la multiplication des poteaux bleus, des cordes molles …)

Pour des espaces publics accueillants, sûrs et propres :
De façon complémentaire avec les autres systèmes de prévention pour la sûreté, l'aménagement des espaces publics peut jouer un rôle préventif et sécurisant. Il faut s'interroger sur les actions à mener pour rendre l'espace public plus hospitalier et sûr. L'expérience montre qu'un espace qui fonctionne bien du point de vue de ses usages, de sa composition et de sa gestion est peu vulnérable à l'insécurité. A l'inverse, un aménagement déficient, l'absence d'usages clairs ou au contraire un foisonnement non contrôlé des usages et une mauvaise gestion peuvent s'avérer des facteurs propices aux actes d'incivilité. (parking couvert surdimensionné, manque d'éclairage, cheminement confiné, dégradation des espaces...)
La réduction du sentiment d'insécurité implique aussi des notions de confort, d'accueil, de convivialité et de lisibilité de l'environnement urbain. Ces facteurs suscitent l'animation urbaine, le contrôle social, l'appropriation, le respect des lieux et une responsabilité à leur égard. Ils contribuent à l'image positive de la ville. La propreté favorise également le respect des lieux : plus généralement, on remarque que les dégradations, salissures, mais aussi le mauvais état du bâti ou de la voirie entraînent un caractère dépréciateur.

L'espace public doit assurer la sécurité des usagers, mais aussi être sécurisant, rassurant.

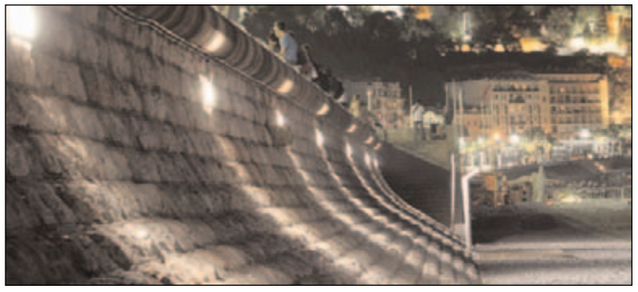
Espace échantillons Tramway.



REVETEMENT DE SOL:
Sol non glissant. Bordures visibles. Bandes d'éveil de vigilance. Bandes pododactiles
Confort de marche. Confort visuel : sol non réfléchissant.
La mise en oeuvre de test et de simulations (résistance, ..) est un outil essentiel de la démarche de projet et permet de tester certains choix et de les améliorer le cas échéant. (Espace échantillons du Tramway à Saint Isidore)

Aménagement Plage de Carras.

MOBILIER URBAIN:
Mobilier de séparation des usages et de guidage des Personnes à Mobilité Réduite. Emergences alignées et limitées : pour les PMR, mais aussi pour le confort de tous, des règles de mise en place du mobilier doivent être élaborées, visant à regrouper les supports, dégager l'espaces des trottoirs, ordonnancer la place du mobilier avec celle des arbres et de la voirie.
Pour permettre un accès aux personnes à mobilité réduite aux plages mais aussi à des équipements annexes spécifiques (douches, WC...) deux sites ont été aménagés sur la Promenade des Anglais



LUMIERE:
Eclairage sécuritaire : éviter les effets d'éblouissement, les coins sombres..
La mise en lumière de plusieurs plages publiques niçoises : pour cela la Ville a conçu et réalisé un concept de module d'éclairage s'intègrant parfaitement au mur Perré. En effet, l'implantation de candélabres en bordure de trottoir Sud et la largeur du trottoir génèrent des zones d'ombres la nuit qui ne permettent pas une mise en valeur du site.

Site propre bus Rue Delille.

RESEAU SITE PROPRE BUS

Mise en place d'un réseau de site propre bus entre la Place Ile de Beauté jusqu'au centre administratif dans la plaine du Var. Soit environ 9,9 kilomètres de ligne constituant une nouvelle armature du réseau urbain conciliant respect de l'environnement, confort pour tous et gain de temps.

9. L'ESPACE PUBLIC : UN PROJET PARTAGÉ

L'espace public n'est pas un simple lieu de circulation ou de consommation. Il a une dimension plus importante que celle de simple espace accessible au public. C'est un espace de rencontre, l'espace du débat, de la discussion.

Croisement des trajectoires individuelles et collectives, le paradoxe veut qu'il soit à la fois espace de rencontre et d'évitement, où l'on fait l'apprentissage de la différence : c'est en cela qu'il est aussi bien un lieu d'échanges que de confrontation, qu'il est un espace d'enjeux.
L'espace public participe à la cohésion sociale, à la formation du lien social. C'est un espace auquel tout individu a accès et que chacun est en mesure d'investir.

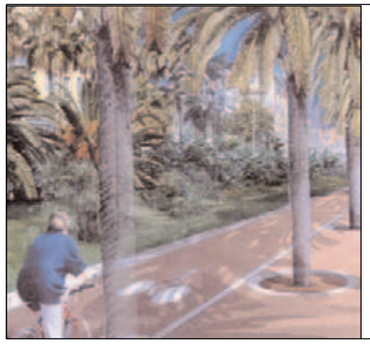
appropriation des usagers ...
Au delà du point de vue technique, la réussite de l'aménagement d'un espace public dépend de son appropriation par tous les usagers : piétons, cyclistes, automobilistes, commerçants, occupants temporaires... Il n'y a pas un public mais des publics, des usagers qui ont des intérêts et des centres d'intérêt variés quand il ne sont pas contradictoires.

Concertation
Il y a, pour l'espace public, une véritable démarche de projet à revendiquer qui nécessite un dialogue avec les habitants.
Une valeur indispensable à mettre en oeuvre est la recherche de la cohésion sociale : grâce à une plus forte diffusion de l'information, de la connaissance et grâce à une écoute plus attentive.
Plus qu'une légitimité juridique, la concertation contribue de nos jours à donner une légitimité sociale à l'équipement.
Les projets d'aménagement des espaces publics sont l'occasion, par le biais d'une large concertation, d'impliquer les habitants dans de multiples aspects: urbain, économique, social, paysager.. de leur vie quotidienne.

Renforcer la vie économique locale
Pour préserver l'animation et la qualité de l'espace public, des mesures visant à soutenir l'activité commerciale et les initiatives locales seront recherchées. Les demandes pour des aménagements provisoires et événements festifs d'une durée limitée seront encouragées : fêtes de quartiers, brocantes, animations musicales, manèges, carnaval...

Lieu d'expression artistique.

La réussite de l'aménagement d'un espace public dépend de son appropriation par tous les usagers : piétons, cyclistes, automobilistes, commerçants, occupants temporaires : il n'y a pas un public mais des publics.



MODES DOUX : ITINERAIRE VELO

A l'instar d'autres villes européennes qui ont aussi fait le choix du tramway, la ville de Nice est sur le point de redistribuer le trafic selon un nouveau plan de circulation.
L'élaboration d'un "plan vélo", loin de se limiter au seul attrait ludique ou récréatif du vélo, est l'occasion de mener une réflexion de fond sur la nature des flux de déplacement, leurs pôles générateurs.
Sa réalisation passe nécessairement par la mise en place d'un itinéraire préférentiel, circuit continu, balisé et jalonné par les principaux centres d'intérêt.
Cet itinéraire serait tracé le long des voies spécialement aménagées à son égard et où la vitesse serait limitée de 20 à 30 km/h.

MANIFESTATIONS TEMPORAIRES:

L'espace public niçois est régulièrement utilisé comme support de manifestations temporaires : évènement sportif, culturel, festif.... La Promenade des Anglais notamment sert de cadre à de nombreuses animations (Carnaval), expositions temporaires, etc...

INTERVENTION ARTISTIQUE:

Intégrer l'art dans la conception de l'espace urbain. Le rôle de l'artiste dans l'espace public est d'interpeller, étonner, questionner, favoriser un dialogue, éveiller des sensibilités. L'oeuvre ne doit pas être une simple proposition formelle, même ludique, mais elle doit intégrer du sens, signifier quelque chose. Aujourd'hui le champ de la commande publique s'est élargi à la lumière, à la vidéo, à la scénographie.

LE TRAMWAY LIGNE 1

Le tramway représente le principal vecteur d'une recomposition urbaine, d'une refonte en profondeur des sites traversés et d'une requalification des espaces publics.
Il favorise la desserte locale et la vie de quartier, en créant de nouvelles pratiques citadines pour tous les usagers.

II - Les principes de traitement

Le sol avec son nivellement et ses matériaux, la lumière, les végétaux et le mobilier urbain sont les principaux composants de l'espace public : ils caractérisent une ville ou un quartier.

1. Le revêtement de sol

S'intéresser au sol urbain en tant que tel ne doit pas faire oublier qu'il constitue le socle de tout espace public.
Le sol n'est qu'une partie d'un tout et n'est important qu'en relation avec quelque chose : un usage, un symbole ou un élément physique (eau, végétal, lumière, architecture...). Surface fonctionnelle et sensible, le sol donne à voir, à s'étonner, à s'émouvoir... Dans la perception visuelle de l'espace public, le sol est l'élément principal, et pourtant, il est souvent négligé.
Revêtir le sol et le modeler, semble être l'étape la plus simple et pourtant dans la volonté de simplicité et de sobriété, il est facile de se perdre... Le sol se compose de surfaces, mais aussi de lignes structurantes (dont les bordures) et d'éléments ponctuels (tampons et grilles…).

Cadre historique et géographique local.

Les nombreux documents historiques existants sur la ville de Nice, ainsi que quelques vestiges d'aménagements, permettent de nous éclairer sur les matériaux couramment employés dans les espaces publics niçois notamment lors du développement de la ville dans la deuxième moitié du XIX° siècle :
- Pour les chaussées :
on utilisait exclusivement une pierre calcaire gris-anthracite de type " dalles de Gênes", posée en chevron sur les parties circulées et en pose droite entre les rails de tramway et certains caniveaux. Il s'agit de dalles épaisses, en grands modules (30x30, 30x70). Dès le début du XX° siècle, ces voies pavées commencent à être asphaltées pour des raisons de confort, et petit à petit, ce matériau coulé (asphalte ou enrobé) deviendra l'unique revêtement des voies urbaines.

- Pour les délimitations :
Afin de favoriser une meilleure clarté des usages, il faut considérer les délimitations comme une des ossatures de l'espace public et leur conférer un impact visuel fort. De plus, l'utilisation de matériaux nobles pour la mise en valeur des délimitations de l'espace public favorise, grâce à leur résistance au temps, la constitution d'un véritable patrimoine. A Nice, pour les bordures, on trouve principalement de la pierre calcaire blanche type "de Turin", d'une largeur d'environ 25 à 30 cm.

- Pour les trottoirs :
les premiers aménagements sont en stabilisé. Puis, d'autres matériaux peu onéreux l'ont remplacé. Aujourd'hui, le matériau le plus couramment utilisé est le béton (chape-ciment), sur lequel est dessiné un motif de dallage tiré au fer. Il est curieux de constater que les trottoirs n'étaient jamais dallés, seules les chaussées bénéficiaient de la noblesse des pavages grand module en pierre qui assurait la solidité des voies au passage des véhicules. Toutefois les trottoirs en béton à motif de dallage témoignent de la volonté de recréer ce matériau noble qui était couramment employé dans les villes plus riches comme Turin ou Paris…

Associé au choix d'un nombre restreint de matériaux, le revêtement de sol constitue un vocabulaire commun à tous, facteur de cohérence, d'unité et de renforcement de l'identité.

Les choix actuels

Le contexte actuel permet de repenser l'utilisation de ces différents matériaux. Aujourd'hui la pierre est plus fréquemment utilisée sur les trottoirs et les espaces nobles comme les places. En revanche la chaussée circulée abandonne le pavage (bruyant) pour de l'enrobé, hormis dans les zones à fort caractère historique et peu circulées comme le Vieux-Nice. Le parti pris d'un nombre limité de matériaux retenus (pierre, chape ciment, revêtement coulé, béton et asphalte) se justifie par une volonté de renforcer la lisibilité des espaces publics niçois.

GRANDES ORIENTATIONS POUR LES REVETEMENTS DE SOL :

. Eléments de bordure, délimitation et éléments structurants :
- **pierre calcaire blanc-crème** (espaces à vocation urbaine)
- **béton** pour les autres sites ou pour des aménagements provisoires.

. Revêtements de sol trottoirs :
- **dalles de pierre (Basalte mat, couleur gris-anthracite) :** espaces à vocation urbaine
- **chape ciment**
- **revêtement coulé ou asphalte**
- **dalles de béton ou béton coulé en place**

Par ailleurs, deux entités spécifiques sont prises en compte :
- pour le littoral (Promenade des Anglais) : bordure pierre calcaire crème et asphalte rouge.
- pour le Vieux-Nice : dalles pierre en petits modules, avec pose en chevrons ou variation de 3 modules en orthogonal.

	Pierre-Basalte	Chape ciment	Asphalte	Enrobé
Aspect	Varié suivant traitement pierre	Lisse avec motifs calepinage possible	Lisse	Rustique
Teinte	Gris moyen	Gris clair	Noir	Noir ou rouge
Entretien	Se salit très peu	Facile	Facile	Facile
Circulation	Légère ou lourde selon fondations	Légère	Lourde	Lourde
Pente	Forte autorisée	< 5%	< 5%	Forte autorisée
Autres caractéristiques	Met en valeur le cadre bâti.	Vieillit mal, poreux	Coût modéré	

2. Le mobilier urbain

Le mobilier urbain est devenu une composante essentielle du paysage des villes. Chaque aménagement accompagne l'évolution de la ville. Le choix du mobilier urbain vise à respecter une cohérence propre à la ville et à son environnement historique.

Aux missions qu'il remplit traditionnellement (éclairage, abri...), d'autres se sont ajoutées comme l'information du public ou la protection des trottoirs.
Ainsi, sans que la liste soit exhaustive, les mobiliers classiquement présents sont les suivants :

- mobilier de propreté : corbeilles, conteneurs ou bornes tri sélectif, sanisettes
- mobilier de confort : bancs, fontaines, jardinières et bacs à fleurs.
- mobilier de protection : bornes, potelets, barrières, lisses et gardes corps, protection du végétal (grilles d'arbres, arceaux d'arbres, corsets d'arbres.
- mobilier lié aux transports : abribus, stations et mâts liés au tramway, bornes d'appel taxi, stationnement des cycles, horodateurs
- mobilier de services : bornes téléphoniques, boîtes à lettres, coffres stockage courrier.
- mobilier d'information : panneaux d'information, colonnes Morris, colonnes Démos, signalisation de jalonnement (mâts et panneaux routiers et piétons) + infos stationnement, plaques de noms de rue.
- mobilier de vente et d'accueil : kiosques de presse, théâtre, sandwichs.
- équipements techniques : plaques et grilles d'accès aux réseaux, coffrets concessionnaires, coffrets et armoires techniques de signalisation, poste d'appel d'urgence, signalisation réglementaire, feux de signalisation, balise et borne lumineuse liées à la circulation.
- mobiliers d'éclairage : candélabres, potences, balises enterrées.
- mobilier publicitaire

Le sujet est complexe car la lisibilité de la ville est rendue parfois difficile par un foisonnement d'éléments divers où chaque mobilier est choisi de manière ponctuelle pour résoudre rapidement un problème technique, aussi quelques grands objectifs doivent conduire la réflexion globale:

- Recherche d'insertion urbaine en évitant l'encombrement de l'espace public (pas d'implantation susceptible de restreindre la largeur du trottoir à moins de 1.50m). Chaque implantation d'un élément doit prendre en compte l'ensemble des implantations.
- Proposition de regroupement des fonctions afin de restreindre et d'ordonner l'implantation du mobilier (principe de multifonctionnalité)
- Réduire les implantations de panneau publicitaire (pas sur les places de la ville)
- Ne pas faire d'exercice de style mais au contraire être le plus épuré et efficace possible.
- Tenir compte des contraintes d'entretien (réparable : changement de pièces " fusibles " indépendantes) et de maintenance (caractère intemporel) et de résistance.
- Mise en place d'une commission chargée des choix d'implantation compte tenu du nombre et la diversité des services en charge de chaque mobilier (coordination des implantations et homogénéité du mobilier).
- Elaborer un cahier des charges et assurer un contrôle de chaque intervention (nombre important de concessionnaires EDF/GDF, France Telecom, Numéricâble ….) Armoires techniques à intégrer dans projets bâtiments neufs et réhabilitations.

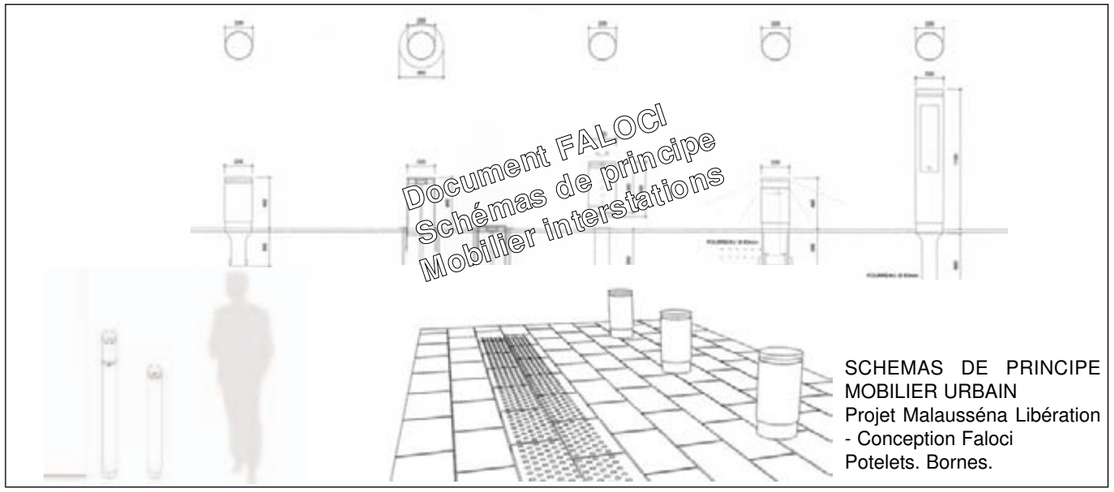
Améliorer la qualité du mobilier urbain et adapter la quantité, par la recherche d'une meilleure insertion urbaine, d'un regroupement des fonctions et par le choix d'un vocabulaire épuré.

Aujourd'hui dans le cadre de la réflexion menée par les services de la CANCA et de la ville de Nice pour les aménagements liés au tramway, plusieurs grands principes ont été retenus, notamment la volonté de minimiser l'impact visuel de l'ensemble des émergences grâce à l'élaboration d'un vocabulaire épuré et neutre.
Cette politique du mobilier urbain se traduit notamment par une démarche commune "mobilier Station" par la CANCA et "mobilier Interstations" par la ville. La gamme projetée de mobilier "interstations" se devra d'être cohérente avec le mobilier "Stations" et susceptible d'être déclinée sur l'ensemble de la ville. La ligne globale doit être homogène, entre les différents éléments, mais aussi géographiquement, quelque soit le quartier. Seuls les lieux exceptionnels pourront être traités différemment.
Chaque composant ne doit pas être choisi et implanté pour lui-même, mais en combinaison avec l'ensemble.

GRANDES ORIENTATIONS POUR LE MOBILIER URBAIN :

. principe d'unité avec une gamme limitée
. simplicité pour une gestion aisée
. matériaux de qualité, acier, fonte aluminium
. couleur RAL 9007 satiné.
. encombrement réduit au maximum
. contemporain épuré, en cohérence avec la gamme Tramway Station et Interstation.
Seuls les lampadaires, pour des raisons historiques, pourront être choisis en référence à des modèles d'origine.
Ponctuellement, un élément pourra avoir un détail particulier dans sa couleur ou sa matière (moins de 15% de l'ensemble).

Par ailleurs, une entité spécifique est prise en compte :
- pour le littoral (Promenade des Anglais) : mobilier blanc et chaise bleue, matériaux résistants à la corrosion.



SCHEMAS DE PRINCIPE MOBILIER URBAIN
Projet Malausséna Libération - Conception Faloci
Potelets. Bornes.

3. Le végétal

Le végétal sur l'espace public, ou celui vu depuis l'espace public, contribue à offrir aux habitants et aux promeneurs un environnement plus convivial. Patrimoine vivant, il participe notamment aux fonctions d'échanges, de rencontres, de confort, d'identité d'un lieu.
L'aménagement d'espaces publics doit donc être l'occasion de conforter et renforcer la présence végétale dans la ville.
Il s'agit ici du végétal urbain, qui fait partie des espaces publics courants, hors parcs urbains et jardins publics, il peut se présenter sous différentes formes : les arbres d'alignement, les arbres isolés, les banquettes d'arbustes en pleine terre, les arbres sur les terre-pleins, les jardinières et les parterres.

La dimension végétale participe de l'"esthétique générale" d'un espace, elle-peut servir de "repères", de ponctuation, de limites et introduire une échelle de transition avec le cadre bâti environnant,
Les plantations permettent aussi à la faune, principalement les oiseaux, d'être présente dans le centre ville : ambiances - ressenti - sensibilité : ombre, renouvellement de l'air, marque les saisons, parfum…
Le renforcement de la présence végétale doit être mené dans une logique de paysage, à savoir la combinaison de l'architecture, de la végétation et de l'espace public qui donne à l'espace son caractère spécifique.

Les grands principes sont :
- respecter une cohérence entre le choix des essences, la palette végétale de l'entité paysagère et les usages projetés de l'espace public.
- prendre en compte les contraintes liées au végétal en amont dans les choix d'aménagement, l'acte de plantation d'un arbre engage l'avenir, sa durée de vie, variable suivant les espèces, est toujours de plusieurs dizaines d'années.
- veiller à ne pas imperméabiliser le sol au pied de l'arbre pour permettre la respiration de la terre et des racines (minimum de surface perméable au droit de sa frondaison)
- respecter une hauteur de terre suffisante lorsqu'il s'agit d'un aménagement sur dalle : hauteur de 2.00 m de terre à imposer.
- les conditions urbaines étant défavorables à la croissance des végétaux (sous-sol envahi de réseaux, substrat pauvre, composé de graves, de bitume et de peu de terre végétale) mettre en place les éléments nécessaires à la bonne prise et à l'entretien des végétaux (Fosse filantes, goutte à goutte...), choix d'arrosage pertinant.
- éviter la prolifération de bacs, jardinières.

Implantation des végétaux :
Une harmonie doit être recherchée entre l'essence et la hauteur des arbres, la largeur de la voie et la nature du cadre bâti.
On peut considérer que la largeur minimale pour un trottoir planté d'arbres d'alignement à moyen développement devrait être de 6.5m ce qui conduit à planter l'arbre à 5m de la façade. Cette distance minimale est nécessaire pour le bon développement de l'arbre et ne permet pas d'ailleurs de proposer des arbres à grand développement. La distance entre deux arbres ne doit pas être inférieure à la moitié de leur hauteur.

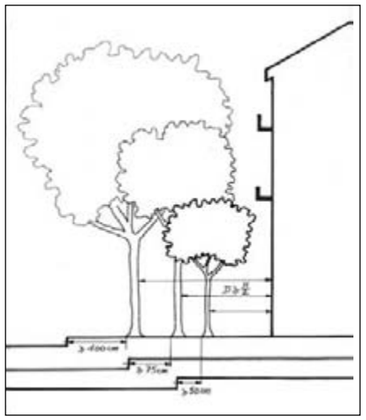
L'arbre dans la ville

L'impact d'un élément végétal dans le paysage urbain peut être très important malgré une emprise au sol négligeable et un volume végétal réduit.
Il est urgent de réintroduire les plantations en milieu urbain, qui constituent une composante essentielle de l'aménagement, en redonnant à l'arbre sa place dans la cité avec les arbres en alignement de rue (pour les voies au profil approprié), en mail, dans la marge de recul...
La trame végétale constite une liaison entre les extensions urbaines et les quartiers anciens.
L'arbre "urbain" joue un rôle dans la structuration de la ville.
A delà de l'aspect utilitaire, l'arbre structure l'espace, permet de souligner, d'appuyer une composition urbaine (axes, tissu bâti...)
Le patrimoine végétal a une valeur symbolique pour les citadins et constitue un lien psychologique avec la nature et les collines.

Composer la ville avec le végétal comme élément fondamental et non pas pour combler des délaissés.

Espaces de transition : espaces publics / espaces privés :

Tous deux composent la ville, sont imbriqués, empruntent sans cesse l'un à l'autre : les limites d'une rue sont souvent les façades. La qualité de la limite, clôture ou façade, est particulièrement importante, sa nature peut être imposée, ou plus subtilement influencée par le caractère de l'espace mitoyen.
Les végétaux du domaine privé font souvent vivre l'espace public.
La règle spécifique de marge de recul et jardin, que l'on retrouve fréquemment le long de voies à Nice (boulevard Victor Hugo, Carabacel...), permet par un recul du front bâti, la création d'un espace planté privatif qui participe pleinement à renforcer la qualité du paysage vu depuis l'espace public.
Le profil de la voie ainsi structurée permet un rapport équilibré minéral / végétal avec une épaisseur variable de 3 à 5 mètres pour la bande paysagère.
La diversité végétale des interfaces entre les bâtiments et la voie garantit l'émergence de repères importants pour l'identité des quartiers.

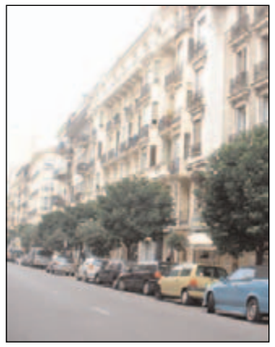


Distances minimales de plantation vis à vis des chaussées et façades.

GRANDES ORIENTATIONS POUR LE VEGETAL :

. respecter une cohérence entre le choix des essences végétales, son futur environnement (entités paysagères) et les usages liés à l'espace public projeté.
. éviter la prolifération de mobilier surajouté type jardinière.
Pour les espaces à vocation urbaine : palette végétale méditerranéenne (platanes, tilleuls, micocouliers, cyprès, laurier, arbousier, pittosporum...)

Par ailleurs, deux entités spécifiques sont prises en compte :
- pour le littoral : essences exotiques et méditerranéennes
- pour les collines : mettre en valeur l'olivier, arbre identitaire et originaire du lieu, ainsi que la palette végétale associée : caroubier, figuier, amandier, noyer, abricotier, pin d'Alep, pin parasol, chêne vert



4. La lumière

La lumière est une composante à part entière de l'aménagement urbain et représente 30 à 50% du temps de vie de l'espace public . La lumière a de nombreux rôles : la sécurité des usagers, la mise en valeur d'éléments ponctuels ou d'un aménagement global, le repérage et la lisibilité des structures urbaines. Elle peut même transformer la perception de l'espace et la notion du temps de l'activité urbaine.

L'éclairage ne doit pas être uniquement fonctionnel mais il doit participer à la qualité du paysage diurne et nocturne.

La conception du projet d'éclairage, tant sur sa partie lumière et couleurs, que sur sa partie mobilier, espacement et hauteur des sources, spécifications des appareils, devra être intégrée dès le début de la démarche d'aménagement de l'espace public.

De nombreux aménagements comprennent désormais des dispositifs lumineux. La lumière peut être utilisée comme un "matériau" à part entière.
Les balisages lumineux peuvent être utilisés comme signalétique pour délimiter les stations de taxi ou comme balisage de sécurité sur les quais du tramway.

Les "concepteurs-lumière" sont de plus en plus nombreux à proposer un travail proche de l'art, de la scénographie ou de l'architecture, révélant le patrimoine et la structure urbaine. Cette nouvelle façon de penser l'éclairage peut aussi créer du lien au sein des urbanisations diffuses ou décousues et contribuer à la rénovation des quartiers sensibles....

Un éclairage de qualité avec des hauteurs de source différenciées pour la chaussée et les trottoirs et des illuminations ponctuelles de monuments, d'éléments remarquables d'un bâti ou d'équipement public pourront accompagner, voire inciter la promenade.
De même une incitation des commerçants à maintenir un éclairage réduit des vitrines après la fermeture des commerces pourrait être mise en oeuvre pour animer visuellement la rue. C'est une véritable scénographie accompagnant le promeneur dans sa promenade nocturne qui doit être définie.

Dans le même temps, la notion de "pollution lumineuse" fait son chemin : il s'agit d'éclairer un peu moins pour éclairer mieux. La profusion nuit à la qualité, au confort visuel, à l'observation du ciel et entraîne des surconsommations. De plus, l'évolution des techniques et des matériels d'éclairage va permettre de démultiplier les effets et les solutions, tout en allant parfois de pair avec des économies d'énergie et l'estompage complet de l'appareillage.

Insérer l'éclairage public au projet d'aménagement de l'espace public et l'adapter à la sécurité des usagers.

Règles:
· Lumière : éclairage indirect pour éviter l'éblouissement comme la persistance rétinienne, éviter l'écrasement des reliefs ou le flamboiement …

Nouveau Plan Lumière de la Ville de Nice (2005 - 2008) - Direction de l'Energie.
Véritable démarche politique, technique et artistique, le Plan Lumière constitue à la fois une réflexion sur l'évolution de l'éclairage fonctionnel et un programme de mise en lumière des principaux sites de la ville, avec pour principaux axes stratégiques :
- Poursuivre l'embellissement de la Ville : par la mise en valeur de sites remarquables du patrimoine niçois la nuit et par la substitution de mâts et des lanternes.
- Sécuriser les installations : par le changement et la mise au norme des réseaux d'alimentation électrique et la rénovation des appareillages électriques.
- Respecter l'environnement :
En limitant la consommation d'énergie par un choix judicieux des sources sans dégradation de la qualité de l'éclairement et en limitant la pollution lumineuse,
En innovant, par le biais de l'éclairage solaire (Maison de l'environnement à Cessole),
En assurant le recyclage des déchets.
- Optimiser la gestion du parc.

GRANDES ORIENTATIONS POUR LA LUMIERE, L'ECLAIRAGE :

. respecter une cohérence entre le projet d'éclairage et le site concerné.
. avoir un traitement adapté selon le statut de la voie (axes majeur et secondaire).
Pour les espaces à vocation urbaine : différencier par la couleur de la lumière l'espace des piétons, souligner le caractère urbain de la voie.
. Limiter la pollution lumineuse (réflexion Plan Lumière): consommation d'énergie, choix des sources, énergies renouvelables, composants recyclables...

Sources :

- Les cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile de France. 2e et 3e trimestre 2002.

- Le vocabulaire des espaces publics. Grand Lyon.

- Arts de ville par J.Pierre Charbonneau.

- L'atelier "Espaces Publics" de Saint-Etienne. J. Pierre Charbonneau.

- Sols urbains : pour une approche sensible. CERTU.

- Guide pratique de la voirie urbaine.

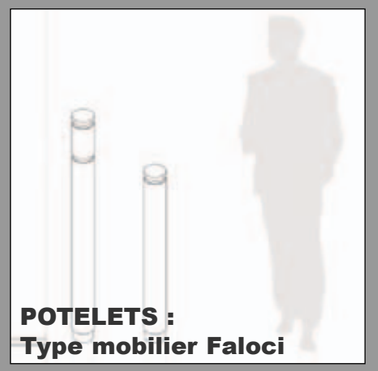
- Schéma Directeur d'Aménagement des Espaces Publics. Mairie de Paris.

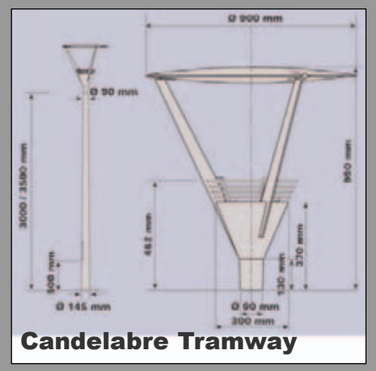
- Charte d'aménagement des espaces civilisés. Mairie de Paris . APUR.

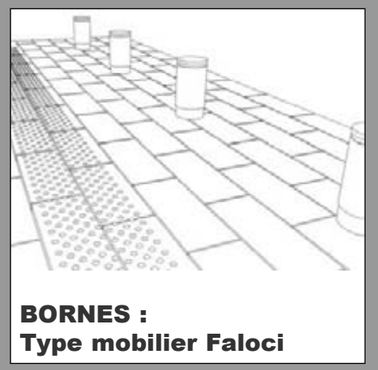
Synthèse des grandes orientations de la Charte

revêtement sols

mobiliers urbains







Documents non contractuels

III- Annexe photographique

Projets de référence - Espaces publics en cours - Nice.

Les aménagements d'espaces publics présentés permettent de rendre compte d'une culture urbaine niçoise développée par le grand projet urbain du tramway et par une politique des espaces publics ambitieuse.
Le tramway est un des rares aménagements urbains permettant de donner une cohérence d'ensemble (élément fédérateur) à tous les aménagements projetés sur une ville.

Les projets de référence

Projets de référence d'aménagements liés au Tramway Ligne 1 :
Comte de Falicon
Boulevard Gorbella
Rue du Soleil
Avenue Borriglione
Libération -Malausséna
Avenue Jean Médecin
Avenue Jean Jaurès
Boulevard de la République
Boulevard Saint Roch
Boulevard Virgile Barel
Mail des Universités

BOULEVARD COMTE DE FALICON

BOULEVARD GORBELLA

RUE DU SOLEIL

BOULEVARD BORRIGLIONE

AVENUE MALAUSSENA

AVENUE JEAN MEDECIN

Les projets de référence

AVENUE JEAN MEDECIN

BOULEVARD JEAN JAURES

RUE DE LA REPUBLIQUE

BOULEVARD VIRGILE BAREL

BOULEVARD ST ROCH

BOULEVARD SEMARD

PONT MICHEL

Les projets de référence

Place Masséna
Place Fontaine du Temple
Place Armée du Rhin
Place Arson

PLACE MASSENA

PLACE FONTAINE DU TEMPLE

PLACE FONTAINE DU TEMPLE

PLACE ARMEE DU RHIN

PLACE ARMEE DU RHIN

PLACE ARSON