



VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 23 S0916

Délivré par le Maire au nom de la commune

CABINET PAILLARD HPUC
M. PAILLARD Hervé
266 avenue Daumesnil
75012 PARIS

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 28 juillet 2023 ayant pour

objet le terrain sis : 32 rue de l'Hôtel des Postes
Cadastré : LC0097
Superficie déclarée : 4 020 m²

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Liste des servitudes d'utilité publique :

PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT1	PT1 Gounod arrêté du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques pour la protection de la circulation aérienne	
AC4	Secteur patrimonial remarquable et règlement AVAP approuvés le 30 juin 2021 ; secteur S2	
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb	
PPR	Risques modérés liés aux PPR - Indiqué à titre informatif - Se reporter aux SUP (PPRS-B)	
ZPD	Périmètres des zones soumises à permis de démolir ; délibération du 21/12/07	
Risque inondation	Ruissellement très fort - 1	

Opérations ; Programmes :
Néant

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021 et le 06/10/2022**

Secteur(s) : **UBb1**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur www.nice.fr/Urbanisme/PLUM

Autres prescriptions d'urbanisme :

Type	Description
Vélo	Périmètre vélo
Elément protégé	395 : Elément de paysage, ilot, immeuble, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
Elément protégé	396 : Elément de paysage, ilot, immeuble, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
PMS	Périmètre de mixité sociale
Corridor TCSP	Normes de stationnement Corridor transports en commun (TC) (STC)
TVB	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement/ Zone 4

Prescriptions de voirie :
Néant

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibérations NCA 9.16 du 23/12/2010 et 9.14 du 27/06/2011 et 8.9 du 21/10/2021)

- Hors périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

☒ Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010 et 17/09/2010).

- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

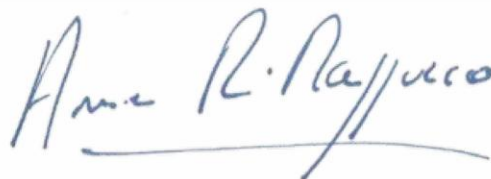
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, **21 septembre 2023**

Pour le Maire,
L'Adjointe Subdéléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme



Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité

Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.

Délais et voies de recours

Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

ZONE UB Extension des centres urbains - quartiers denses continus.

Sous-zone – UBb

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

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires 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 caravanning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) locale(s)

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

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

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

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

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

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

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

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm.

1.2.3 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

1.2.4 Dans toute la zone :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.
- Dans le secteur UBb2 : Dans le recul induit sur la Promenade des Anglais, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition d'être liées à l'activité hôtelière.
- Dans le périmètre SR4 reporté au plan de zonage, 30% au moins de la surface de plancher totale doit être destinée à de l'artisanat, du commerce de détail ou des bureaux.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- Sauf dans le périmètre de l'A.V.A.P où elles demeurent interdites, les exploitations agricoles nouvelles, à condition que les constructions soient destinées :
 - aux serres,
 - aux bâtiments d'exploitations.
- La modification et l'extension des ICPE si l'activité est de même nature que celles de l'installation existante ;
- Les ICPE lorsqu'elles sont liées :

- Soit aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Soit au stationnement des véhicules ;
- Soit aux activités artisanales ou commerciales.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée en pièce n°7 du PLUm.

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

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

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

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

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

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

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

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

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

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

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

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

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

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

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

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

2.1.2 Hauteur des constructions

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

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

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

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

toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à partir de l'égout principal du toit.

- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite. La longueur de ce retour de gabarit sera comptée à partir du point de rencontre des deux alignements ou de la limite qui s'y substitue sur une longueur maximale de 20 mètres.
- 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 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'îlot 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.

- 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 :

- o 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.
- o En outre, dans le secteur UBb2, l'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées à d'autre hébergement touristique.
- o 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.
- o 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 enjambrer 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 oriel, 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 enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



Exception(s) :

- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite.

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

- Dans et en dehors de la bande continue, dans le périmètre du SR16 reporté au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas 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 :
 - o Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.
 - o En l'absence de précisions graphiques, les constructions doivent s'implanter en limites.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - o Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - o Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - o Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - o Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - o Les auvents légers et ouverts,
 - o les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - o Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - o Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,
 - o Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - o La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - o Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Dans le secteur UBb9, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau ;
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriel, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - o Les parkings en sous-sol ;
 - o Les accès, s'ils sont limités au strict minimum ;
 - o Les murs de soutènement ;
 - o Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;



- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes des autres.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2.2 Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

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

2.2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou 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'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires 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.

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.
- 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.
- 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.
- Vélos : Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Énergie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc.

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Commune de **NICE** (Département des Alpes Maritimes)

Adresse : **32 rue des Postes, 1 rue Voltaire, 1 rue Blacas et 2 rue Gustave Deloye, « rue de l'Hôtel des Postes »**

Cadastre : section LC n° 97

Contenance cadastrale : 4020 m²

Dossier n°230395

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE : M [REDACTED]

Lot 237 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Dossier n°230395

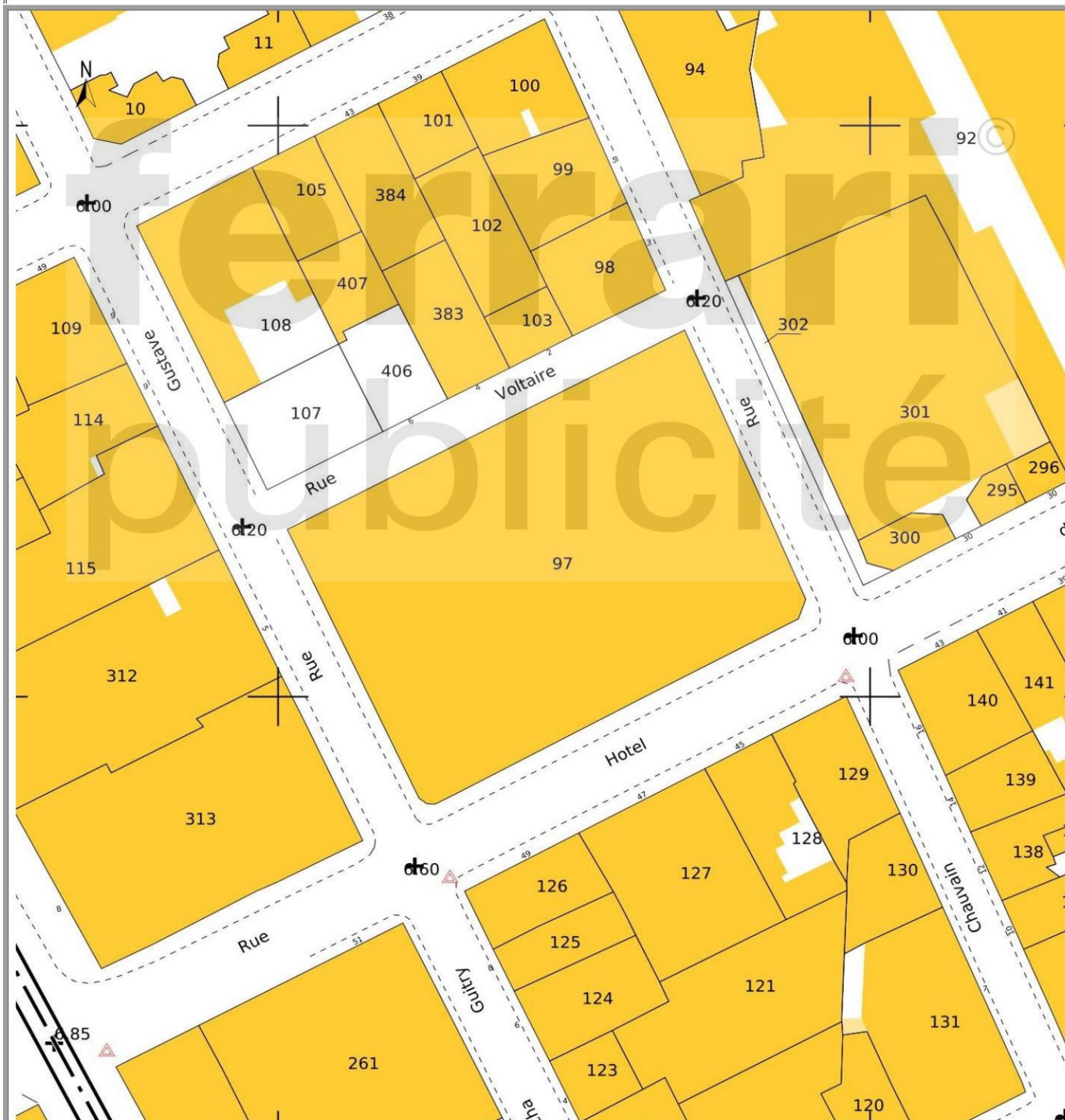
PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/1000

PROPRIETAIRE : M.

Lot 237 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

Nice
LC 97

Géofoncier

Fiche éditée le 28 septembre 2023 à 09h42 (UTC +0200)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Nice (06088)
Préfixe : 000
Section : LC
Numéro : 97

Adresse postale la plus proche :
1 Rue Voltaire 06000 Nice



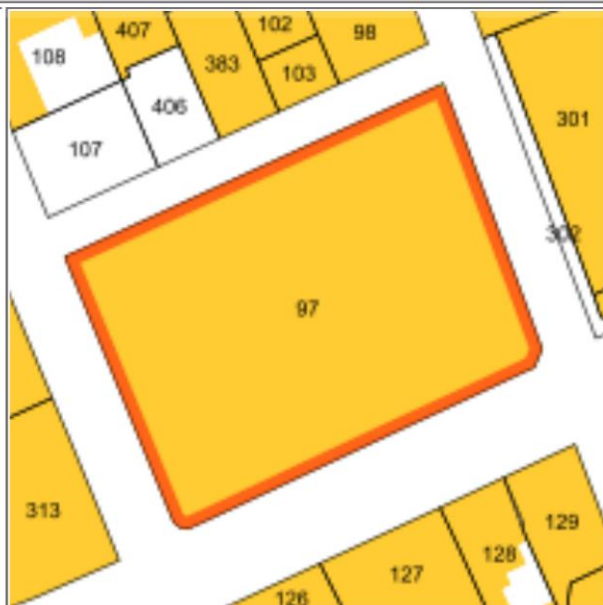
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 40 a 20 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2008 par Arielle DUCLOS-PORTUGUES (dossier 2007034 detenu par SARL Arielle DUCLOS-PORTUGUES)
1 document disponible sur Géofoncier

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Zone UB : quartiers urbains denses

Zone UBb1

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/f3f7690b05c9226a0e58a41a9bdd7fea/download-file/200030195_reglement_20230327.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Nice&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=060888>
Rue Voltaire 06000 Nice

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

• 225000 €

Date de la mutation : 2022-12-12

Prix / m² estimé : 12500,0 € / m²

Locaux

appartement (18 m² , 1 pièce(s))

• 462800 €

Date de la mutation : 2022-09-06

Prix / m² estimé : 5200,0 € / m²

Locaux

appartement (89 m² , 3 pièce(s))

• 180500 €

Date de la mutation : 2022-08-31

Prix / m² estimé : 5822,58 € / m²

Locaux

appartement (31 m² , 1 pièce(s))

• 85000 €

Date de la mutation : 2022-08-30

Prix / m² estimé : 841,58 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (101 m² , 4 pièce(s))

• 135000 €

Date de la mutation : 2022-08-05

Prix / m² estimé : 7105,26 € / m²

Locaux

appartement (19 m² , 2 pièce(s))

• **1198000 €**

Date de la mutation : 2022-07-21

Prix / m² estimé non disponible.

Locaux

dépendance (isolée)

dépendance (isolée)

• **198000 €**

Date de la mutation : 2022-06-24

Prix / m² estimé : 6187,5 € / m²

Locaux

appartement (32 m² , 2 pièce(s))

• **138000 €**

Date de la mutation : 2022-05-19

Prix / m² estimé : 4312,5 € / m²

Locaux

appartement (32 m² , 1 pièce(s))

• **167000 €**

Date de la mutation : 2022-05-18

Prix / m² estimé : 6185,19 € / m²

Locaux

appartement (27 m² , 1 pièce(s))

• **138000 €**

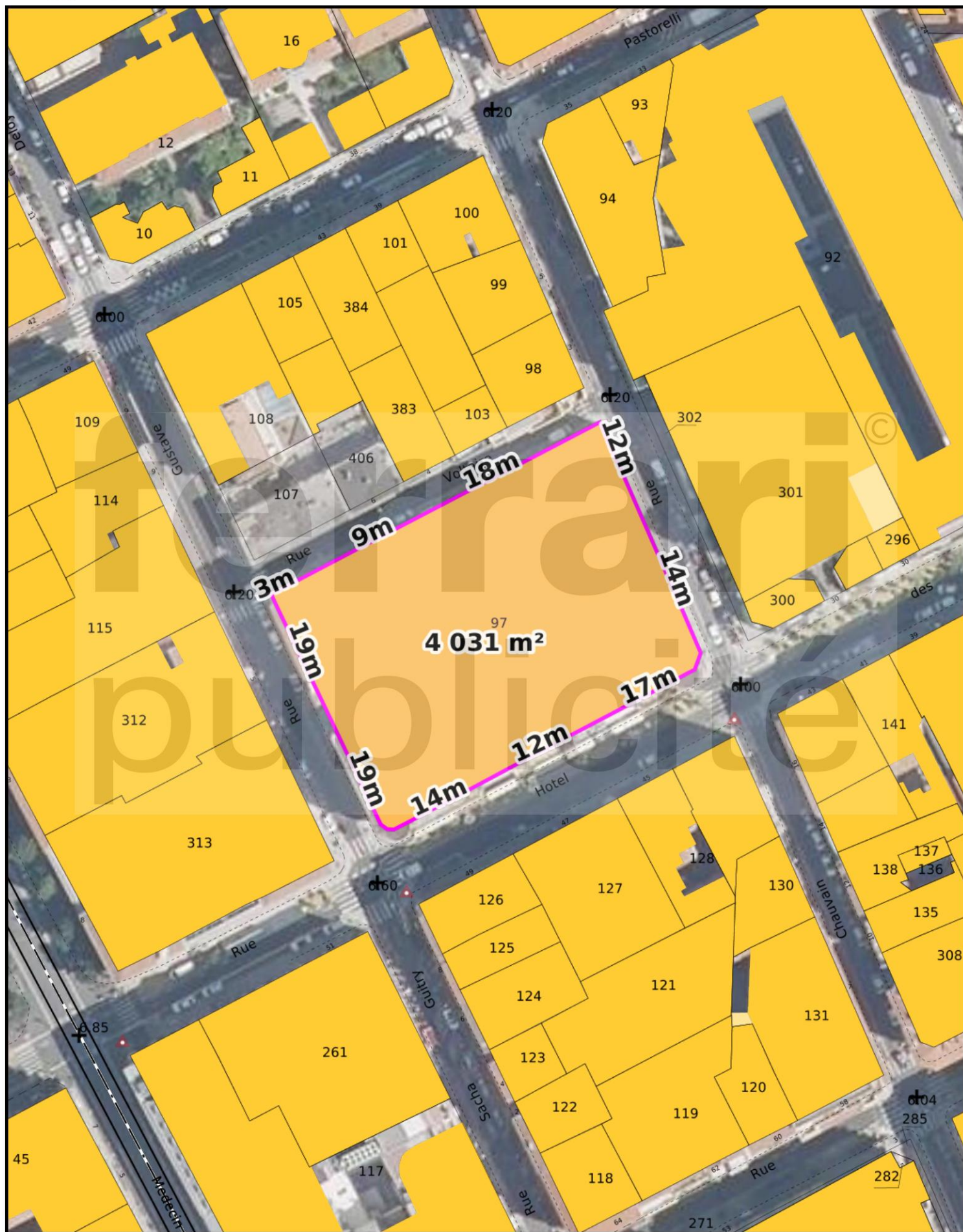
Date de la mutation : 2022-05-12

Prix / m² estimé : 5307,69 € / m²

Locaux

appartement (26 m² , 1 pièce(s))

forrari
publicité





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 28 septembre 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

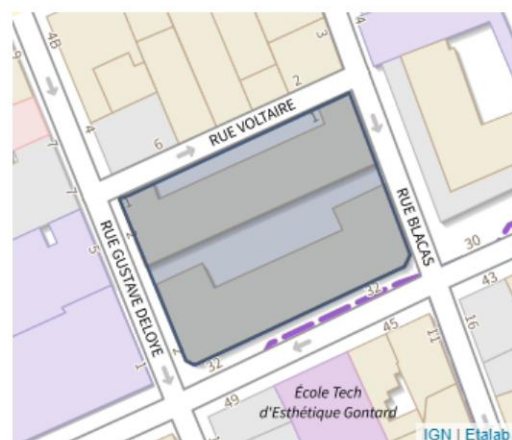
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

06300 NICE

Code parcelle :
000-LC-97



Parcelle(s) : 000-LC-97, 06300 NICE

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé 06 – PPR IN Paillon aval 2020 a été prescrit sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 25/03/2020

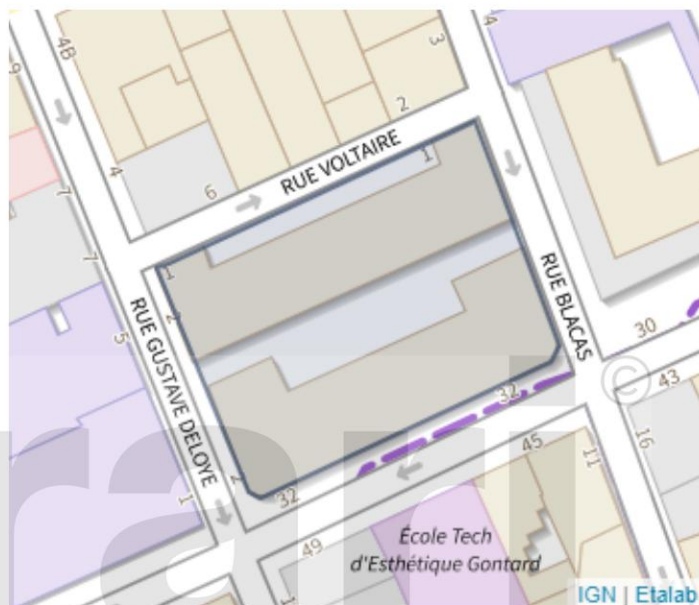
Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi basse vallée du Var a été approuvé sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 24/12/1999

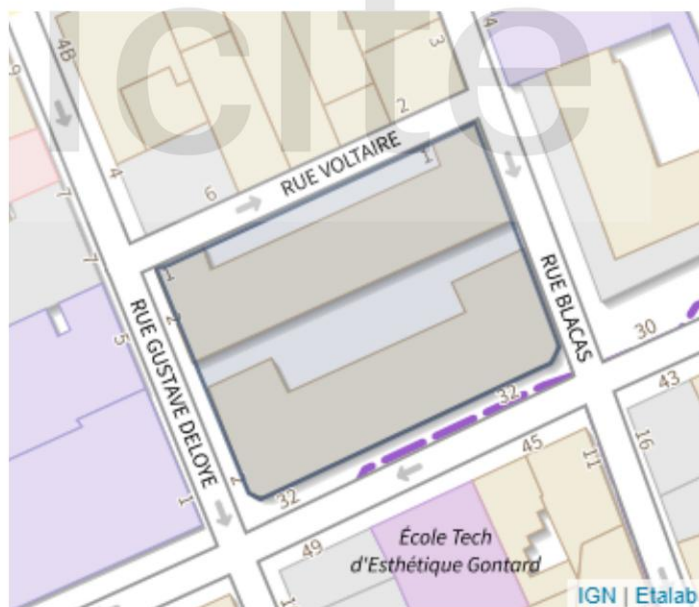
Date d'approbation : 18/04/2011

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SÉISME



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Séisme nommé PPR S Nice 2019 a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 25/07/2017

Date d'approbation : 27/01/2019

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Séisme

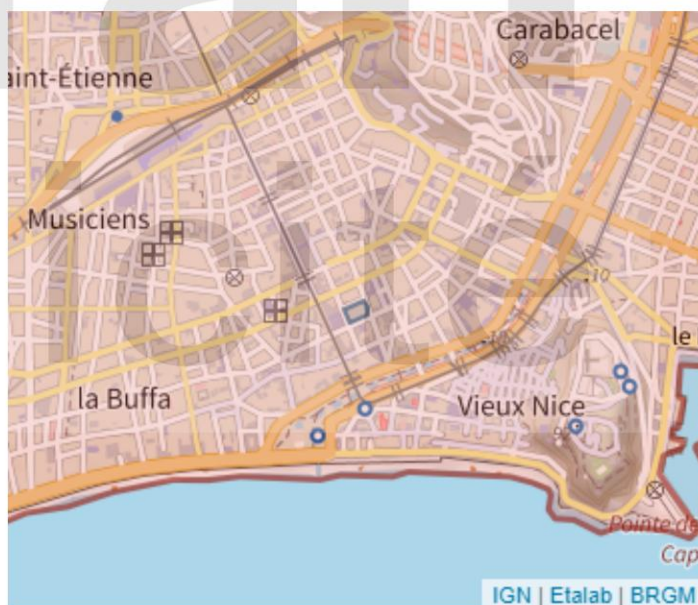
Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

SISMICITÉ : 4/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Consignes à suivre en cas de séisme :

- s'informer : écouter la radio, les premières consignes étant données par Radio France ;
- ne pas aller chercher les enfants à l'école.

Rester où l'on est :

- à l'intérieur : se mettre près d'un mur, une colonne porteuse ou sous des meubles solides, s'éloigner des fenêtres ;
- à l'extérieur : ne pas rester sous des fils électriques ou sous ce qui peut s'effondrer (ponts, corniches, toitures...) ;
- en voiture : s'arrêter et ne pas descendre avant la fin des secousses.

Se protéger la tête avec les bras.

Ne pas allumer de flamme.

Pour plus de détails, vous pouvez consulter le site : <https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

ferrari[©]
publicité

ferrari[©] publicité

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

ferrari[©]
publicité

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Séisme.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

ferrari[©]
publicité

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire



ferrari
publicité

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPR Nice (Cimiez) a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 05/12/2005

Date d'approbation : 04/12/2008

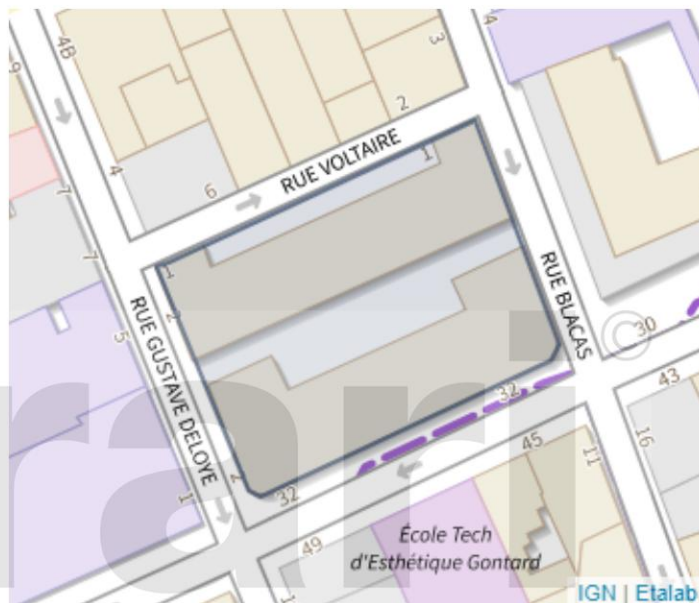
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPR - Nice a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 18/02/1986

Date d'approbation : 16/11/1999

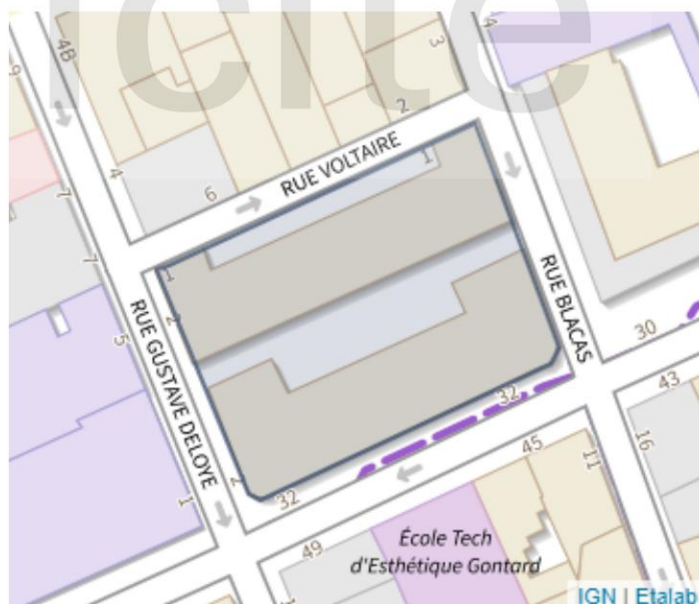
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



FEU DE FORÊT



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Feu de forêt nommé PPRN feux de forêt Nice a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 15/12/2003

Date d'approbation : 06/02/2017

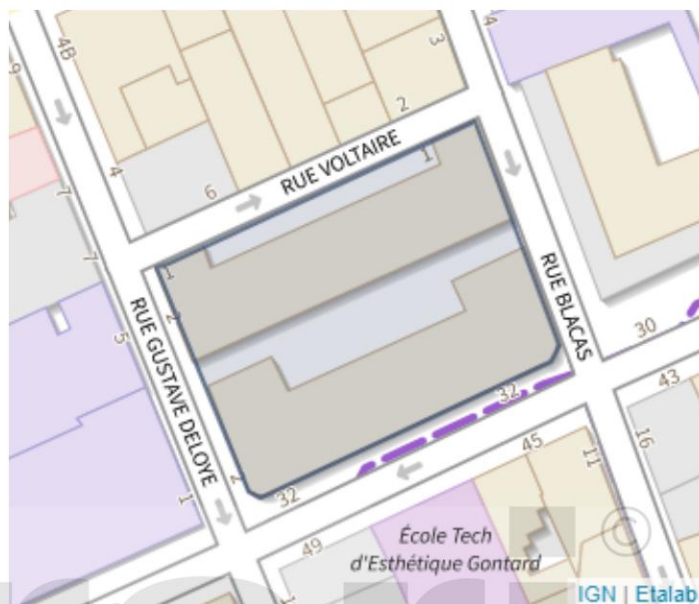
Date de modification : 19/10/2020

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Feu de forêt

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPR MVT Nice 2020 a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 17/09/2015

Date d'approbation : 15/03/2020

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi BV VAR - révisé a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 10/12/2012

Date d'approbation : 24/06/2013

Date de modification : 04/11/2013

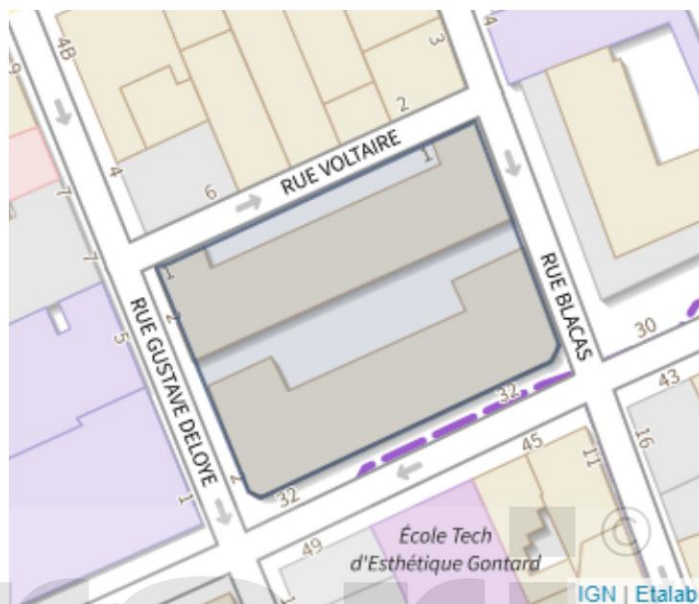
Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 2/3

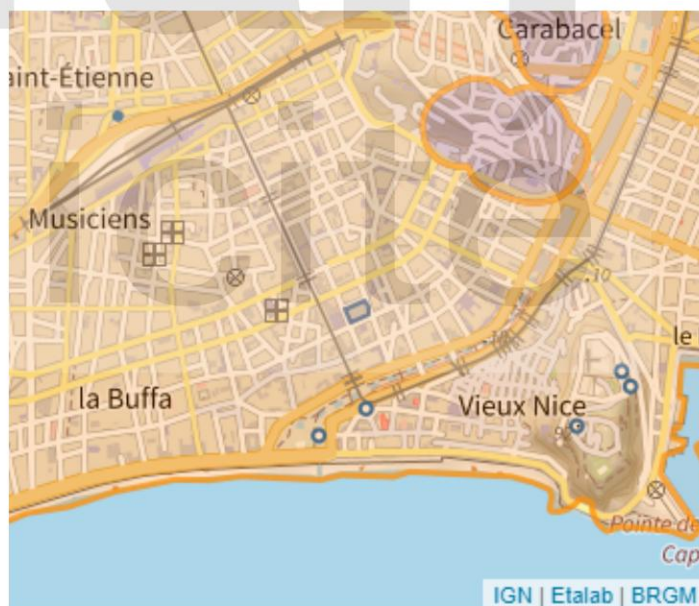


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 23 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



terrarari
publicité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 89

Source : CCR

ferrari[©]
publicité

Inondations et/ou Coulées de Boue : 39

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	18/09/1999	19/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000626A	06/06/2000	06/06/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE0000770A	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000
INTE0000770A	11/10/2000	11/10/2000	19/12/2000	29/12/2000
INTE0100227A	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	11/10/2000	15/10/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0200700A	25/08/2002	26/08/2002	17/01/2003	24/01/2003
INTE0600433A	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006
INTE1243393A	24/09/2012	24/09/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1243393A	30/09/2012	30/09/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1402377A	16/01/2014	18/01/2014	31/01/2014	02/02/2014
INTE1430243A	04/11/2014	05/11/2014	29/12/2014	06/01/2015
INTE1502134A	09/11/2014	11/11/2014	17/02/2015	19/02/2015
INTE1523560A	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015
INTE1934128A	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019
INTE1935602A	03/11/2019	03/11/2019	12/12/2019	19/12/2019
INTE2023938A	31/10/2019	31/10/2019	14/09/2020	24/10/2020
INTE2026671A	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020
INTE8900314A	25/02/1989	26/02/1989	12/07/1989	25/07/1989
INTE9200458A	28/09/1991	30/09/1991	21/09/1992	15/10/1992
INTE9300038A	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	28/09/1991	30/09/1991	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300148A	10/09/1992	10/09/1992	19/03/1993	28/03/1993
INTE9300601A	12/09/1993	14/09/1993	19/10/1993	24/10/1993
INTE9300601A	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
INTE9400220A	06/01/1994	13/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400220A	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400580A	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9600039A	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
INTE9800324A	24/12/1996	15 / 212 pages Parcelle(s) : 000-LC-97, 06300 NICE	10/08/1998	22/08/1998
INTE9900026A	30/09/1998	30/09/1998	21/01/1999	05/02/1999
IOCE1109682A	15/11/2010	15/11/2010	05/04/2011	10/04/2011

Mouvement de Terrain : 26

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000117A	18/09/1999	19/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0100227A	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	11/10/2000	15/10/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE1225668A	05/11/2011	09/11/2011	11/06/2012	15/06/2012
INTE1324832A	07/03/2013	09/03/2013	22/10/2013	26/10/2013
INTE1408427A	16/01/2014	20/01/2014	22/04/2014	26/04/2014
INTE1408427A	04/01/2014	06/01/2014	22/04/2014	26/04/2014
INTE1408427A	25/12/2013	26/12/2013	22/04/2014	26/04/2014
INTE1511990A	09/11/2014	12/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1511990A	04/11/2014	05/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1511990A	14/11/2014	15/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1601549A	03/10/2015	04/10/2015	01/02/2016	02/03/2016
INTE2002329A	22/11/2019	24/11/2019	27/01/2020	13/02/2020
INTE2010310A	01/12/2019	02/12/2019	28/04/2020	12/06/2020
INTE2031566A	31/10/2019	03/11/2019	23/11/2020	03/12/2020
INTE2114774A	20/12/2019	22/12/2019	17/05/2021	06/06/2021
INTE9600137A	11/01/1996	12/01/1996	03/04/1996	17/04/1996
IOCE0823835A	02/12/2005	03/12/2005	07/10/2008	10/10/2008
IOCE0914621A	13/12/2008	17/12/2008	25/06/2009	01/07/2009
IOCE1012624A	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	29/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	22/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1116635A	30/10/2010	25/12/2010	17/06/2011	22/06/2011

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 14

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100107A	05/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001
INTE0400220A	31/10/2003	01/11/2003	11/05/2004	23/05/2004
INTE2026671A	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020
INTE9000003A	25/02/1989	26/02/1989	08/01/1990	07/02/1990
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	28/09/1991	30/09/1991	04/02/1993	27/02/1993
IOCE0911363A	30/11/2008	01/12/2008	18/05/2009	21/05/2009
IOCE1012624A	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	29/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	22/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1015123A	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1015123A	19/02/2010	19/02/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1206485A	08/11/2011	08/11/2011	01/03/2012	07/03/2012

Sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0752869A	01/07/2003	30/09/2003	24/04/2007	04/05/2007
IOCE0810063A	01/01/2005	31/03/2005	18/04/2008	23/04/2008
IOCE0810063A	01/07/2004	30/09/2004	18/04/2008	23/04/2008
IOCE0810063A	01/01/2004	31/03/2004	18/04/2008	23/04/2008

Glissement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400220A	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400220A	06/01/1994	13/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9800324A	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

ferrari[©]
publicité

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
GALERIES LAFAYETTE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006404264
SYNDICAT DES COPRO C/O HAMMERSON PROPERT	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006402279

ferrari[©]
publicité

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
S. A. Garage PLAZA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3979553
Société Desmarais Frères	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980472
Société Commerciale et Immobilière de Massena	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980251
SARL Accessoire Automobile Ets BERTIN et Compagnie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980635
SARL Vit Net	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981082
S. A. R. L. BISCARRA-AUTOS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981005
S.A.R.L "Garage - Eldorado"	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981491
Société Civile et Immobilière "Lafayette-Victoire" (devient en 1958 "Lafayette-Blacas")	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981549
Société Garage du Maroc	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981142
SOCIETE S. A. T. A. C.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981927
Serrurerie BAUDOIN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981796
OZO S. A. FRANCAISE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982411
SOCIETE SECPAM ROYAL PRESSING	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982429
S. A. COMPAGNIE ELECTRO-LUMINESCENCES DU SUD-EST	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982479
SOCIETE DES PETROLES SHELL S. A.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982617
BANQUE DE France	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982753
S. A. SPIE BATIGNOLLES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982925
Société Agence Havas	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981268
Société civile immobilière Niçoise	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981273
SOCIETE NICOISE DES MAGASINS PRISUNIC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983220

Nom du site	Fiche détaillée
Société Remineuf	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981281
Société "Blanche Neige"	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981295
SOCIETE COOPERATIVE DES AUTOS-TAXIS DE LA VILLE DE NICE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981313

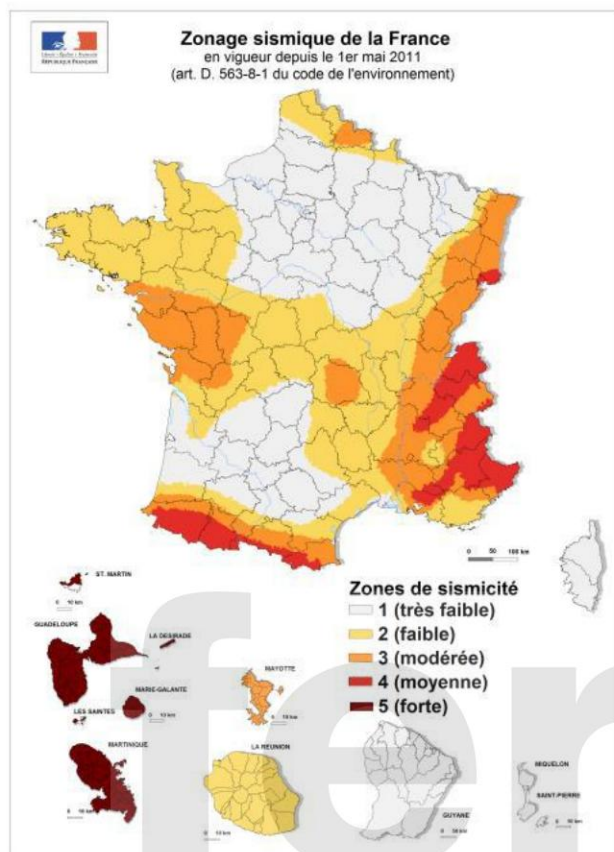
Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
null	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00048250101

ferrari[©]
publicité

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité : **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité : <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>