

Nice, le 24 Juillet 2024

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : NICE (06)  
**Propriétaire** : BARETY  
**Acheteur** : DOMAINE  
**Adresse du bien** : 13, Rue Cassini et, 12Bis rue Emmanuel Ohilibert  
**Références cadastrales** : KO 256 (757 m<sup>2</sup>)

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

#### **Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :**

*La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS).*

PLU METROPOLITAIN APPROUVE LE 25.10.2019 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 21.10.2021  
- 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 :**

**UBc** : Zone urbaine correspondant à un tissu dense et continu de quartiers urbains.

**C.E.S.** : Non réglementé.

- Périmètre du projet du PSMV du PORT.

- bâtiment faisant l'objet d'une interdiction partielle ou totale des démolitions pour des motifs de protection architecturale (voir plan ci-annexé)

#### **Alignements ou réserves sur voiries :**

Les documents du P.L.U. ne font pas apparaître d'emplacement réservé pour voirie au droit de la propriété (les dispositions générales demeurent toutefois applicables en matière d'accès et voirie notamment les articles L 332.6.1 et R 332.15 du code de l'urbanisme).

#### **Servitudes publiques :**

Périmètre de protection des monuments historiques.

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

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 zone d'aléas.

**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) :**

Parcelle en zone B2 de sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique.

**DROIT DE PREEMPTION**

- **Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département.**
- **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.
- Périmètre vélo correspondant à une zone où l'usage du vélo est facilité (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires).
- Zone de saisine archéologique (centre ancien).
- Parcelle comprise dans le périmètre de mixité sociale (pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500m<sup>2</sup>, 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes, destinée au logement doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale).  
A l'intérieur de ce périmètre, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale.
- Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup> est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum en T1 (hors sous-destination hébergement).
- Normes de stationnement (secteur corridor de transports en commun) qui correspond à une zone tampon de 200m de part et d'autre des 3 lignes de tramway et de 300m autour des gares de Nice Ville - Riquier - Saint-Augustin - Saint-Roch ainsi que la gare des Chemin de Fers de Provence de Nice Centre (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)

**DOCUMENT ANNEXE  
NICE**

**Références cadastrales :** KO 256 (757 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

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

6 - La commune fait partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU..

## LÉGENDE

	Limites de commune
	Zonage réglementaire PLUm U, A, N et AU
	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV de Nice)
	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Périmètre de l'Opération d'Intérêt National "Eco Vallée" (décret du 7 mars 2008)

## ER ET SERVITUDES

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

## MIXITE SOCIALE

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

## COMMERCES

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

## DEPLACEMENTS DOUX

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

## RISQUES ET NUISANCES

**Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques**  
PPR représentés à titre indicatif, se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique

	Risques majeurs liés aux PPR
	Risques modérés liés aux PPR

## AUTRES

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

## SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE

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

## AUTRES REGLEMENTATIONS

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

## EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

## PATRIMOINE

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

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

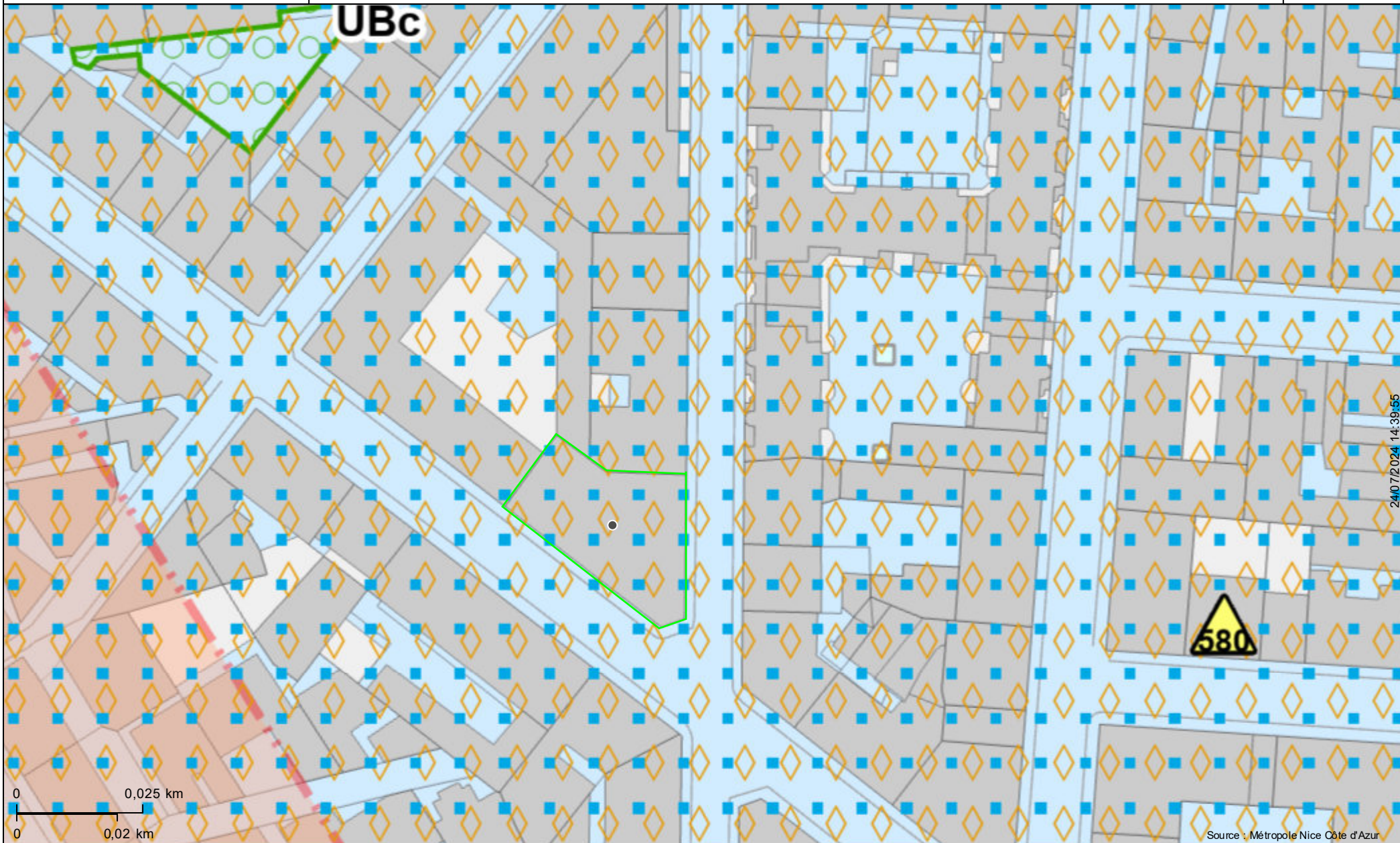
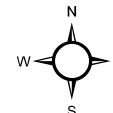
\*\* Lorsque les numéros ne sont pas indiqués au plan de zonage et/ou que les délimitations se superposent, se reporter à "Annexe Patrimoniale" contenue dans les pièces réglementaires. (annexe pièce 4)

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

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

	Règle d'ordonnement urbain précisée dans le règlement
	Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de construction définie par la côte NGF*
	Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur*
	Polygone d'implantation
	Polygone d'emprise des constructions*
	Polygone d'implantation des bâtiments hors-sol*
	Implantation des accès véhicules et des sous-sols
	Localisation d'accès à créer
	Zone non-aedificandi
	Emprise de non altius tollendi
	Zone où peuvent être construites des terrasses et piscines
	Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage

	Dégagement de vue avec indication de la pente
	Origine de la prescription vue
	Servitude de vue
	Cône de prescription de vue
	Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Constructions traditionnelles ou habitations existantes**
	Patrimoine bâti remarquable**
	Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation touristique
	Patrimoine naturel**
	Alignement d'arbres à créer ou à protéger
	Dispositions particulières pour les hauteurs
	Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble





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

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
NICE

Section : KO  
Feuille : 000 KO 01

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

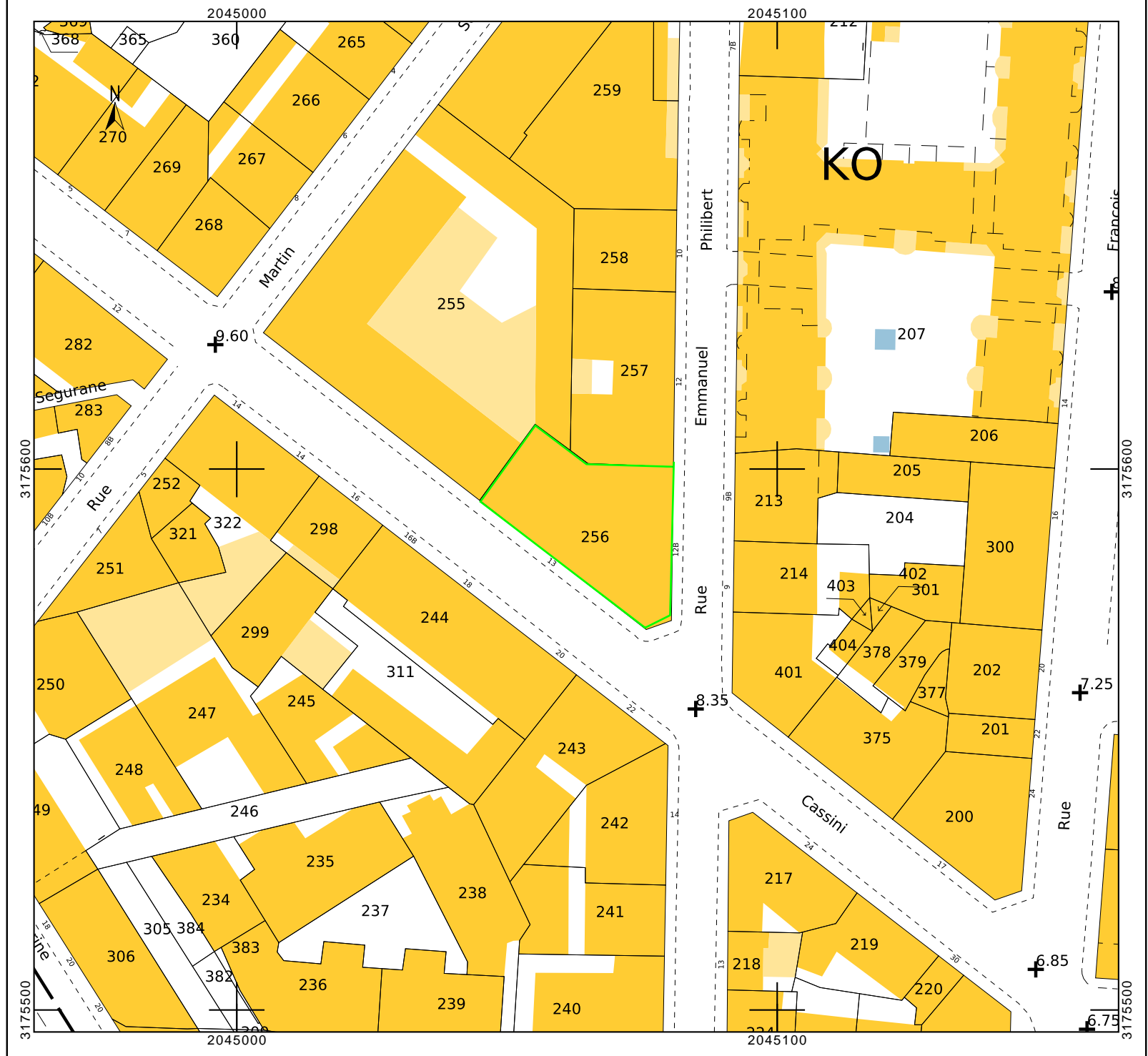
Date d'édition : 24/07/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
Nice  
Centre des Finances Publiques de Nice Cadéi 22, rue  
Joseph Cadéi 06172  
06172 NICE  
tél. 04-92-09-46-10 -fax -  
cdfif.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

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> 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
<del>artisanat</del>	<del>1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del>
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher



<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>	
Industrie	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

- Secteurs d'Intérêt Métropolitain

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logement social	1 place pour 2 logements
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m <sup>2</sup>	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces de gros	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place pour 40m <sup>2</sup> 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 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique supérieur à 100 chambres	1 place pour 120m <sup>2</sup> de surface de plancher

Activités de service	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>	
Bureaux	1 place pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

- Secteur intermédiaire

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Habitation	1,2 place par logement
Hébergement	0,3 place par logement
Logement social	1 place par logement
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m <sup>2</sup>	1/60 m <sup>2</sup>
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m <sup>2</sup>	1/80 m <sup>2</sup>
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	1/40 m <sup>2</sup>
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerces de gros	1/60 m <sup>2</sup>
Artisanat et commerce de détail	1/80 m <sup>2</sup>
Restauration	1/60 m <sup>2</sup>

Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 3 chambres
<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>	
Industrie	1/150 m <sup>2</sup>
Bureaux	1/60 m <sup>2</sup>
Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logements	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement	0,3 place par logement
<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>	
Bureaux	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m <sup>2</sup>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerce de gros	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	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**

<b>DESTINATION « HABITATION »</b>	
Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Hébergement	1 place pour 50 chambres
<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher A l'intérieur du corridor de transports en commun, pour les commerces et activités de services de moins de 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.
Artisanat	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>	
Bureaux	1 place pour 140 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>	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
<b>DESTINATION « HABITATION »</b>			
<b>Logements &lt;50 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	0,75 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Logements &gt; 50 m<sup>2</sup></b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par logement	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »</b>			
<b>Hôtel et autre hébergement touristique</b>	0,45 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	0,25 m <sup>2</sup> de local vélo par chambre	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Artisanat</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Industrie</b>	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,7 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup></b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Commerces et services dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m<sup>2</sup></b>	1,5 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Cinéma</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

<b>DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »</b>			
<b>Industrie</b>	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2,5 m <sup>2</sup> de local vélo pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Bureaux et assimilés</b>	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 m <sup>2</sup> de local vélo pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »</b>		Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet	
<b>Enseignement secondaire ou supérieur</b>	0,5 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m <sup>2</sup> de local vélo par élève accueilli simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>
<b>Salles d'arts et de spectacle</b>	0,3 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m <sup>2</sup> de local vélo par personne accueillie simultanément	<b>Couvert sécurisé</b>

## 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.

Sur l'ensemble du territoire, quatre zones sont distinguées :

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, à l'extérieur du corridor de transports en commun, 1 aire poids lourd par 1 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de local vélo, incluant les circulations internes au local. Le stationnement d'un vélo nécessite entre 1,5 et 2,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 doit 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.