

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 spécificité locale précisée en article 2.5 des dispositions réglementaires.

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- A l'intérieur du corridor de transports en commun

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 80 m ² de surface de plancher. En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.
Logement social	1 place pour 2 logements
Hébergement	0,3 place par logement
artisanat	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

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

- Secteurs d'Intérêt Métropolitain

DESTINATION « HABITATION »	
Logement	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Logement social	1 place pour 2 logements
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ²	1 place pour 60m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 pour 50 m ² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m ²	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Commerces de gros	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150m ² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 40m ² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique supérieur à 100 chambres	1 place pour 120m ² de surface de plancher

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

- Secteur intermédiaire

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

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

- A l'extérieur du corridor de transports en commun

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

Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m ²	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m ² 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 ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Etablissement scolaire	1,5 place par classe

- Pour le stationnement des deux-roues motorisés

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Hébergement	1 place pour 50 chambres
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Artisanat	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Hébergement hôtelier et	1 place pour 15 chambres

touristique	
Restauration	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m ² de surface de plancher
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 140 m ² 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 ² de surface de plancher
DESTINATION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS »	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe

- Pour le stationnement des vélos

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
DESTINATION « HABITATION »			
Logements <50 m²	1,5 m ² de local vélo par logement	0,75 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
Logements > 50 m²	2,5 m ² de local vélo par logement	1,5 m ² de local vélo par logement	Couvert sécurisé
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »			
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m ² de local vélo par chambre	0,25 m ² de local vélo par chambre	Couvert sécurisé
Artisanat	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Industrie	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,7 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²	0,5 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	0,3 m ² de local vélo pour 100 m ² de surface de plancher	Couvert sécurisé
Commerces et services dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1,5 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m ² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	Couvert sécurisé
Cinéma	0,3 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m ² de local vélo par personne accueillie simultanément	Couvert sécurisé

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

15.2 Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables en cas de projet de construction.

En cas de démolition et reconstruction, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite.

En cas de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite.

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.

Dans le cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant plusieurs destinations de constructions, un taux de mutualisation pourra être appliqué. 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'hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 chambres, il est prévu 1 aire de dépose-minute pouvant accueillir au moins deux voitures ou un car.

Pour les constructions à destination de commerce, restauration et bureaux, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction des surfaces affectées aux réserves (zones de rangement et de stockage).

Dans le cas de commerces groupés dont la surface de plancher totale est supérieure à 300 m² composés de plusieurs cellules commerciales, les exigences de stationnement (deux roues, véhicules légers, livraison et poids lourds) imposées en dispositions générales ou en article 2.5 dans chaque zone par type de commerce s'appliquent à chaque cellule prise séparément, en fonction de sa surface de plancher spécifique et indépendamment de la surface de plancher des autres cellules.

Pour les bâtiments collectifs au moins 5% du total des places de stationnement à réaliser doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques de ces places doivent répondre aux obligations réglementaires en la matière.

De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

La norme applicable aux constructions non mentionnées dans la déclinaison des règles de stationnement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

15.4 Dispositions complémentaires

Concernant les aires pour livraisons : pour les constructions nouvelles, hors celles destinées à l'habitation, une zone correspondant à une aire de stationnement de 3,50 mètres X 5 mètres par 300 m² de surface de plancher devra être réalisée.

En outre, pour la commune de Nice, pour les commerces de plus de 1000 m², à l'extérieur du corridor de transports en commun, 1 aire poids lourd par 1 200 m² de surface de plancher devra être réalisée. L'aire poids lourd sera d'une superficie de 16,5 mètres x 3,5 mètre, définie conformément aux normes européennes.

15.5 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être situées sur le fond privé ou mises à disposition par convention ou servitude avec une autre parcelle privée. Cette convention peut inclure le paiement d'une redevance par l'utilisateur final. Dans tous les cas, le stationnement doit être situé à moins de 300 m des bâtiments à desservir. Les places doivent respecter les prescriptions de la notice accessibilité du PLUm.

15.6 Stationnement des vélos

15.6.1 Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables, sauf lorsque le projet concerne une maison individuelle, en cas de projet de construction.

Également, en cas de démolition et reconstruction, le nombre de places exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher reconstruite.

En cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant le stationnement supplémentaire requis sera exigé.

15.6.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

- Une zone spécifique, appelée « **périmètre vélo** », identifiée sur les documents graphiques, qui correspond à une zone où l'usage du vélo est facilité.
- Le **reste du territoire**

Les obligations réglementaires sont exprimées en m² de local vélo, incluant les circulations internes au local. Le stationnement d'un vélo nécessite entre 1,5 et 2,5 m² de local vélo, selon le type d'arceau et la géométrie du local. Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m² l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. C'est le cas par exemple d'une maison individuelle. 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.

Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m² l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. C'est le cas par exemple d'une maison individuelle.

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.

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.

Il est également possible de ne pas installer le parking vélo au rez-de-chaussée si les besoins de stationnement sont assurés au niveau de chaque étage du bâtiment et que l'ascenseur d'accès mesure au moins 2.30 m de longueur utile intérieure.

- 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. Elles sont toutes situées sur le premier niveau du parking.

Ils disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont équipées de bornes de recharge électriques.

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.

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

A . V . A . P .
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



RÈGLEMENT



VILLE DE NICE

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. LE CADRE LÉGISLATIF DE L’A.V.A.P.	4
2. LE CHAMP D’APPLICATION	4
3. STRUCTURE DU RÈGLEMENT	4
4. CHARTE D’AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE LA VILLE DE NICE	5
5. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	5
I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L’A.V.A.P.	7
1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE	8
1.1 <i>LES EFFETS SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DU PATRIMOINE</i>	8
1.2 <i>L’ARCHÉOLOGIE</i>	8
1.3 <i>LES EFFETS SUR LE RÉGIME DE LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE ET DES ENSEIGNES</i>	10
2. L’URBANISME	10
2.1 <i>LES EFFETS SUR LE PLU METROPOLITAIN</i>	10
2.2 <i>LES EFFETS SUR LE RÉGIME DES AUTORISATIONS</i>	10
2.3 <i>PORTÉE DU RÈGLEMENT À L’ÉGARD D’AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS</i>	11
II. LE PÉRIMÈTRE DE L’AVAP ET LES SECTEURS DE PROTECTION : INTÉRÊT PATRIMONIAL ET PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS	12
1. SECTEUR S1 – « LA PROMENADE DES ANGLAIS »	14
1.1 <i>IMPLANTATION ET GABARIT</i>	15
1.2 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	15
2. SECTEUR S2 – « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DE LA PLAINE »	16
2.1 <i>IMPLANTATION ET GABARIT</i>	17
2.2 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	17
2.3 <i>LE SOUS-SECTEUR S2’</i>	18
3. SECTEUR S3 – « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DES COLLINES »	19
3.1 <i>IMPLANTATION ET GABARIT</i>	20
3.2 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	20
3.3 <i>PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES</i>	21
4. LE SOUS-SECTEUR S3a « CIMIEZ »	22
4.1 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	23
5. LE SOUS-SECTEUR S3B « LE MONT BORON »	24
5.1 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	25
6. LE SOUS-SECTEUR S3C « LES BAUMETTES »	26
6.1 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	27
7. LE SOUS-SECTEUR S3D « Le Piol »	28
7.1 <i>PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES</i>	29
III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L’A.V.A.P.	30
1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER	32
1.1 <i>LES PROMENADES EMBLÉMATIQUES ET LES ESPACES ET JARDINS DE PROXIMITÉ</i>	32
1.2 <i>LES FRANGES PAYSAGÈRES* (MARGES DE REcul*)</i>	33
1.3 <i>LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D’ARBRES</i>	33
1.4 <i>LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES URBAINES (axes de vues)</i>	34

1.5	LES JARDINS EN CŒURS D'ÎLOTS*	34
1.6	LES LIMITES SÉPARATIVES*	35
2.	PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES GÉNÉRALES	36
2.1	PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ : Les espèces protégées	36
2.2	Lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de l'îlot et des constructions	38
3.	PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	39
3.1	LA COMPOSITION DES FAÇADES	39
3.2	LES MAÇONNERIES, MATÉRIAUX ET DÉCOR	39
3.3	LES TOITURES ET COUVERTURES	41
3.4	LES MENUISERIES EXTÉRIEURES	42
3.5	L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL	43
4.	PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION	46
4.1	LES ÉDIFICES "AVANT 1830" ET 1830-1850 "NÉO-CLASSIQUE"	46
4.2	LES ÉDIFICES DE 1850-1880/1885 "éclectique" ET 1885-1923 "BELLE ÉPOQUE"	48
4.3	LES ÉDIFICES de 1923 - 1930 "ART DÉCO" ET "1930 - 1947"	50
4.4	LES ÉDIFICES de 1947-1965 "Classicisme moderne"	51
4.5	LES ÉDIFICES de 1965-1985 "POST-moderne" ET de 1985 à nos jours "contemporain"	51
IV.	MODALITÉS D'INTERVENTIONS DANS LE CONTEXTE PATRIMONIAL	52
1.	DÉMOLITIONS*	53
2.	SURÉLÉVATIONS*	54
3.	MODIFICATIONS DE TOITURES	54
4.	CONSTRUCTION NOUVELLE*	55
4.1	IMPLANTATION ET GABARIT*	55
4.2	COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR	55
	GLOSSAIRE (les mots marqués d'un astérisque *)	57
	ANNEXE :	61
	1. LISTE NON EXHAUSTIVE DE PLANTES ADAPTEES AU PAYSAGE NIÇOIS	62
	2. CHARTE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE NICE	63

INTRODUCTION

1. LE CADRE LÉGISLATIF DE L'A.V.A.P.

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

La nouvelle loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a été promulguée le 7 juillet 2016. À la fin de la procédure, l'AVAP sera transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2. LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement détermine des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets dans le périmètre de l'AVAP afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.

Il est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* et la circulaire du 2 mars 2012 du Ministère de la Culture et de la Communication.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur le territoire de l'AVAP, tel que défini dans le plan reprenant les périmètres délimitant les secteurs retenus, et incluant les éléments de patrimoine identifiés.

3. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend quatre parties :

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

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

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

III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS, comprenant :

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

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

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

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

5. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

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

Ces édifices font l'objet de prescriptions, édictées en PARTIE III PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS, au chapitre 4. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION.

Les édifices figurent avec une couleur sur le PLAN 02, légendé comme suit :

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

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

Méthodologie pour la réalisation de ce plan

La classification des bâtiments a été réalisée selon neuf périodes représentatives de l'histoire de la construction à Nice.

Ces groupes d'édifices ont été identifiés par leur date de construction probable ou connue, ou par l'étude des cadastres, cartes et plans anciens. Ils sont, de manière générale, représentatifs de la période désignée, possédant des caractéristiques architecturales et stylistiques propres à cette époque.

Cependant, pour la période 1830-1850, certains bâtiments comme ceux de la place Masséna, projetés par le *Consiglio d'Ornato* mais achevés dans les années 1860 (1866) pour des raisons d'expropriation, apparaissent sur le plan par leur date effective de construction et non par leur style « Néo-classique ».

Par ailleurs, certains immeubles construits entre 1885-1923 « Belle Époque », et classés comme tels, possèdent cependant encore des caractéristiques de style « Éclectique ».

Les caractéristiques des différentes typologies des constructions existantes, correspondant à une période de construction, figurent dans le Diagnostic annexé au projet d'A.V.A.P., et sont rappelés dans le Rapport de présentation.

Un renvoi aux pages concernées du Diagnostic et du rapport de présentation est précisé pour chaque période, dans la partie III du présent règlement, au chapitre 4. **PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL PAR ÉPOQUES DE CONSTRUCTION.**