

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE



VILLE DE NICE



C.C.A.S.
VILLE DE NICE

Sommaire

I- Périmètre du foncier cédé	2
II- Orientations urbaines et architecturales	8
III- Précisions techniques	17
IV- Volet environnemental.....	20

Le cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

C'est une annexe au cahier des charges de cession du terrain qui synthétise l'ensemble des préconisations issues des enjeux urbains, architecturaux, sociaux et environnementaux définies par les collectivités territoriales (notamment ville de Nice et métropole Nice Côte d'Azur).

L'objectif premier de ce document est d'assurer une cohérence entre les problématiques publiques et le projet privé, au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, techniques et environnementales).

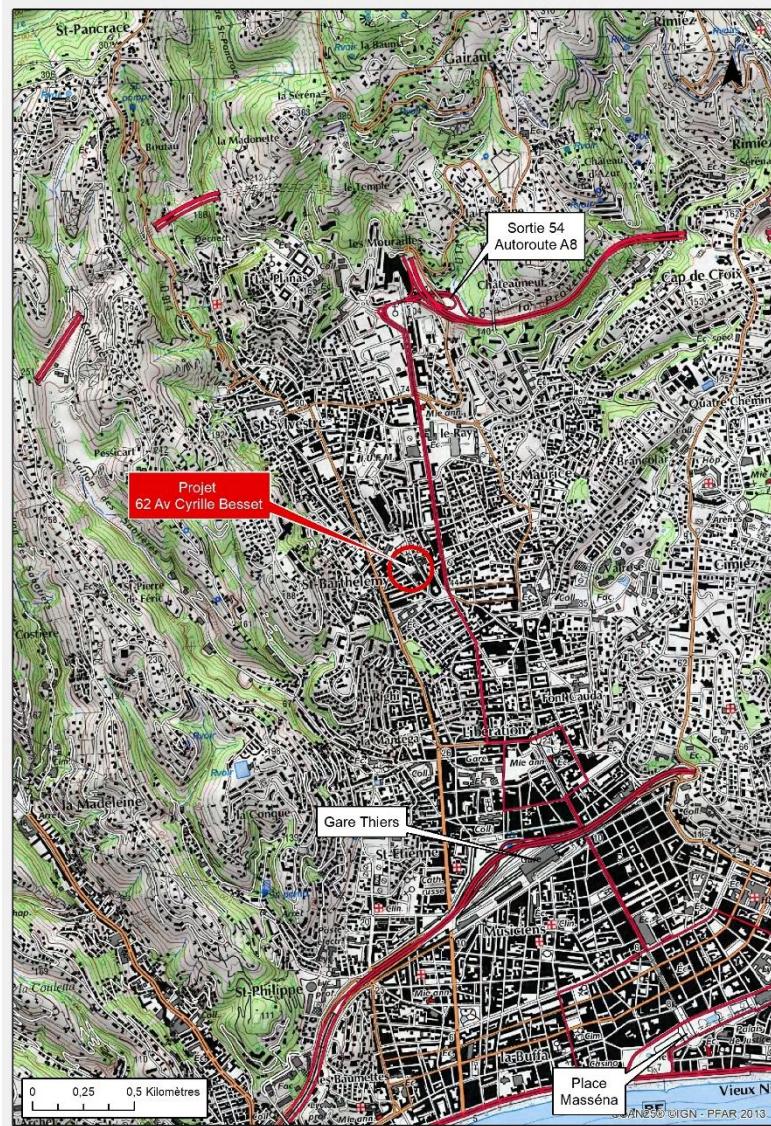
Ce document ni ne remplace ni ne peut se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur notamment, le PLUm. Il revient au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité du projet aux dispositions réglementaires applicables.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

I. Périmètre du foncier cédé dans le cadre de la consultation

A. Contexte et localisation



B. Desserte et transports en commun

Transport en commun

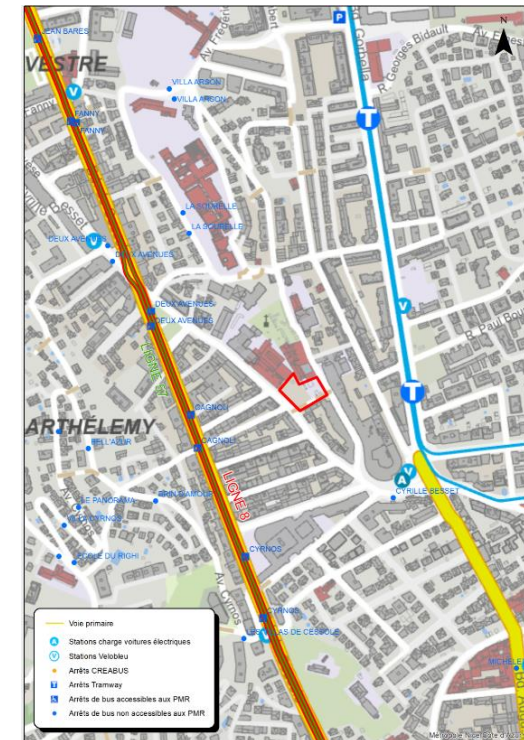
De nombreux arrêts de bus et de tramway se trouvent sur les Bd périphériques, notamment à moins de 5 minutes à pied.

BUS :

- Bd de Cessolle, arrêt Cagnoli : ligne 8 et 57

Tramway

- Bd Gorbella - Ligne 1 – arrêt Gorbella



A noter l'arrivée prochaine (envisagée pour l'été 2024) du Bus à Haut Niveau de service (BHNS) sur le boulevard de Cessolle. Cette ligne a pour vocation à remplacer l'actuelle ligne 8 proche de la saturation et à désenclaver le secteur via cette offre de transport reliant la Place Goiran à la Promenade des Anglais.

L'aménagement des nouveaux quais bus Bd de Cessolle sont en cours d'aménagement.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

Axes Routiers bordant l'assiette foncière :

- ✚ A l'ouest : l'Avenue Cyrille Besset, voie de circulation à double sens avec trottoir de part et d'autre
- ✚ A l'Est : la Montée Claire Virenque : voie de circulation à sens unique, avec trottoir très étroit dans le sens de la circulation

Chemin piéton : une escalinade permet de relier l'avenue Cyrille Besset et la montée Claire Virenque en quelques minutes de marche



C. Délimitation parcellaire du foncier cédé et servitudes

Foncier objet de la cession :

Référence cadastrale	Surface Parcellaires	Propriétaire
EB n°202p	955 m ²	Ville de Nice
EB n° 203p		Ville de Nice
EB n° 277	718 m ²	CCAS
TOTAL	1 673 m²	

Périmètre de l'opération :

Une servitude de passage et de cour commune matérialisée au plan ci-dessous a été constituée (95 m²), permettant à l'opérateur de prévoir à la fois un accès commun avec celui existant, ainsi qu'une construction en limite de propriété, le long de la servitude. (Voir plan ci-après)

Le périmètre de l'opération est ainsi porté à une surface de **1 768 m²**.

Cf Annexe [1-b]

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

Tissu Urbain Environnant

L'opération devra parvenir à s'intégrer à l'héritage patrimonial et architectural des moines bâtisseurs, situé à la lisière nord du périmètre.



L'objectif est de réussir l'insertion harmonieuse du nouveau programme dans un tissu urbain déjà très dense, contrasté et à dominante logements.

Cimetière

Eglise
St. Barthélemy

Cité paroissiale
Presbytère

Groupe scolaire
St. Barthélemy

Logement
collectif
R+3+2A

Résidence Autonomie
CCAS
R+6+A

Club de billard

Programme de
24 logements
en construction R+3+A

Logements collectifs
R+6

Local médical

Logement
R+1
Épannelage progressif
le long de la venelle piétonne

Logement
collectif
R+4+2A

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

D. Historique de la Colline Saint Barthélemy

La colline Saint-Barthélemy surplombe la plaine de Camp-Lonc (ou Campo Longo), coignée au nord entre les collines de Cimiez et de Pessicart et s'ouvrant au sud largement sur la mer. Elle tire son nom d'une petite chapelle de secours éponyme, dont on relève l'existence en 1247 parmi les possessions des moines Bénédictins du puissant monastère de Saint-Pons.

1. L'Église et son monastère, héritage des moines bâtisseurs

En **1552** Les Bénédictins de Saint-Pons offrent le prieuré de Saint-Barthélemy aux Capucins de Gênes.

En **1555** Les Capucins commencent la construction d'une nouvelle chapelle à côté de l'ancienne, mais elle est encore trop petite. La première pierre est posée le **30 novembre 1555** par Monseigneur de LAMBERTI, évêque de Nice. L'église sert pendant deux siècles de chapelle conventuelle et d'église de quartier. Mais elle est si basse qu'il n'était pas rare qu'aux jours d'affluence quelqu'un s'y évanouisse.

En **1750** le Père Gardien décide de démolir cette église pour en construire une plus grande.

La première pierre est posée le **26 juillet 1750** et l'édifice est consacré en 1768. L'église conventuelle, devenue paroissiale en 1803, subit quelques modifications au cours du XIXe siècle, dont l'agrandissement du transept en 1889 et la destruction du clocher édifié au début du siècle à la suite des dégâts occasionnés par le tremblement de terre de 1887.

En **1885**, l'architecte niçois Louis Castel est chargé de la construction d'une tour-horloge surmontée d'un ange girouette, d'influence florentine. Une dernière restauration a lieu en **1986** avec l'intervention notamment du peintre fresquiste niçois Guy Ceppa.



Le **puits** qui se trouve au centre du jardinet témoigne de ce passé où l'emplacement du monastère a dû dépendre d'un point d'eau. Il est à noter que ce puits est profond de 22,60 m avec une quantité d'eau constante de 6 mètres de profondeur.

Vestiges Romains : l'inventaire des objets antiques qui se trouvaient au Couvent de Saint-Barthélemy, a permis de découvrir la présence de 2 inscriptions et 3 sarcophages de l'époque romaine et une petite colonne en pierre probablement de la même époque. Les 3 sarcophages se trouvent aujourd'hui au musée archéologique de Cimiez.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

Une inscription se trouve dans le cloître près de la porte d'entrée. Elle mesure 0,95m x 0,45m et porte l'inscription latine suivante :

SEX (to) **SULPICIO** C(añi) **F**(ilio) **SABINO VEXILLAR** (io)
C(o)**HO**(rtis) **I** **LIG**(urum) **ET HIS**(panorum) C(ivium) **R**(omanorum)
(centuria)

GRATINI

E(x) **T**(estamento) **H**(oc) **M**(onumentum) **H**(eredem) **S**(equetur)

« A Sextus Sulpicius, vexillaire de la cohorte des Ligures et d'Espagnols citoyens romains, de la centurie de Gratinius, l'héritier selon le testament (a élevé ce monument) et ce monument suivra l'héritier »



Aujourd'hui le couvent sert de presbytère. Les anciennes cellules ont été transformées en salles de travail et de réunion. Et c'est ici que se trouvent le secrétariat central et l'économat de la paroisse du Bon Pasteur. Il y règne une atmosphère paisible à respecter.

Une attention particulière sera ainsi apportée à la programmation qui sera proposée par les candidats sur la restanque haute, qui jouxte les locaux du presbytère.

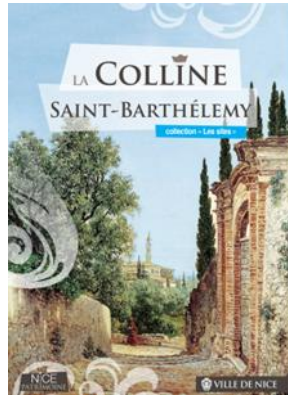
Le traitement de la limite de propriété, avec les abords du cloître, qui n'est pas matérialisée à ce jour par un clôture, fera l'objet d'échanges avec le Diocèse pour aboutir à une solution qui agréent à tous.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

2. Les autres édifices remarquables de la Colline Saint Barthélemy

L'annexe [12], est une brochure élaborée par le service du patrimoine historique de la Ville qui présente les autres sites remarquables du quartier :



- ✚ Le cimetière
- ✚ Le Prieuré du Vieux Logis
- ✚ La Villa Arson

La villa Arson datant du XVIII^{ème} siècle est devenue en 1965 un établissement public administratif du ministère de la Culture réunissant une École nationale d'art décoratif (ÉNAD), un Centre national d'art contemporain (CNAC), une résidence d'artistes et une médiathèque spécialisée.

Les jardins à l'italienne de la famille Arson subsistent aujourd'hui principalement avec d'imposants alignements de pins maritimes et de cyprès. La villa et le site ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques en 1943.

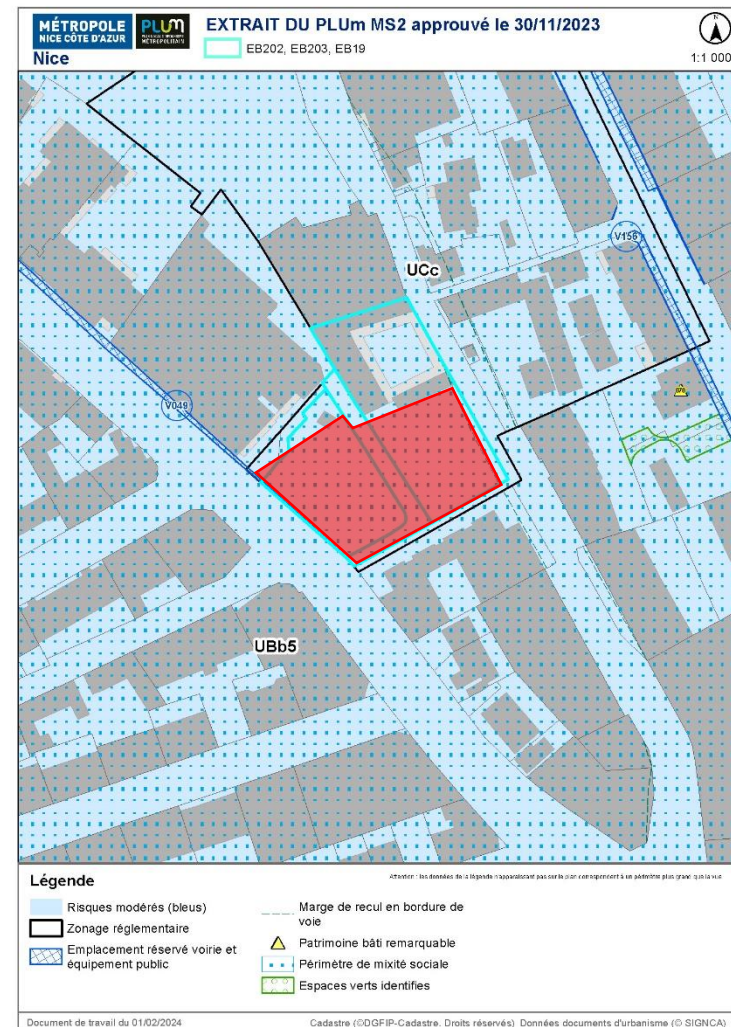
Le périmètre de l'opération figure dans le rayon des 500 mètres du site inscrit.

II - Orientations urbaines et architecturales

A. Cadre réglementaire

Les éléments normatifs notables pour le projet sont relatés ci-après :

1. Règlement du PLUm



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

Le projet se situe dans la zone UCc liée *aux quartiers urbains denses discontinus – grands ensembles* du PLUM approuvé le 25/10/2019 et modifié le 06/10/2022 ainsi que dans les abords de la villa Arson et ses jardins, monument historique inscrit.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

1.3.1 Emplacements réservés LS

Pas concerné

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Non règlementé.

Spécificité Nice : 40 % maxi de T1 et T2 dont maxi 10 % de T1

1.3.3 Secteur à pourcentage de logements sociaux

Ce terrain est situé dans une zone de mixité sociale où pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m², **30% minimum** de la surface de plancher de ces programmes destinés au logement doit être affectée à des logements sociaux. (*L'arrêté de carence dont est grevé la commune de Nice depuis le 15 décembre 2023 diminue ce seuil à 800 m²*).

2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

Hauteur maximale des constructions à l'égout : 15 m (soit R+4)
Spécificité locale pour Nice : la hauteur maximale des constructions au faîtage est de 18,5 m.

Exceptions :

Dépassement autorisé : toute construction et aménagement en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant à la biodiversité sont autorisés dans la limite de 3,50 m. L'objectif de cette disposition est de permettre la création d'espaces jardinés en toiture ou l'exploitation des toitures pour la production durable de denrées alimentaires. Cela renvoie aux constructions associées et notamment aux cabanes à outils ou des serres de production. Faciliter la végétalisation des toits permet également de lutter contre la formation d'îlots de chaleur urbain.

2.1.3 Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques : non règlementé.
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m. **Comme évoqué ci-avant, l'opérateur pourra construire en limite de propriété au droit de la servitude de cour commune projetée au plan susvisé.**

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.4 Toitures

Toitures terrasses autorisées et doivent être considérées comme une cinquième façade et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et étanchéité apparent. Sol en carrelage /dallage. Eviter les sols clairs. Matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et l'environnement bâti.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

15% de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre. Néanmoins, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue » (ce qui est le cas pour la Commune de Nice située en zone 4) le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5% et 60% de ces espaces doivent être en pleine terre.

2.5 Stationnement

Cf article 15 du Règlement général : modalités d'application des normes de stationnement

Stationnement VL :

A l'intérieur du corridor de transports en commun

Logements : 1 place pour 80 m² de SP et en tout état de cause 1 place par logement.

Logement social : 1 place pour 2 logements

Hébergement : 0,3 place par logement

Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 150 m²

Équipement d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectifs hospitaliers publics ou privés, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Pour le stationnement des 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.

Pour les autres destinations (**à l'intérieur du périmètre vélo**) : modalités d'application des normes décrites à l'article 15.6 des dispositions générales

Commerce et activités de service entre 300m² < SP < 1000m² : 0,5 m² de local vélo pour 100 m² de SP.

Commerce et activités de service dont la SP > à 1000 m² : 1,5 m² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs.

Équipement d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.

Pour le stationnement des 2 roues motorisés :

Logements : 1 place pour 6 logements

Logement social : 1 place pour 6 logements

Activités de service : 1 place pour 140 m²

A l'intérieur du corridor de transports en commun, pour les commerces et activités de services de moins de 300 m² de SP, aucune place de stationnement ne sera exigée.

Équipement d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

Les projets relevant d'une ou plusieurs catégories énumérées dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement font l'objet **d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas**, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau : *41.a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.*

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

2. Règlement Local de Publicité métropolitain ou RLPm

Le site est situé en intégralité dans la zone ZP2a qui correspond aux dispositions particulières applicables aux quartiers urbains dans la ville de Nice.

Dans ce secteur, le règlement du RLPm n'impose pas d'interdiction de la publicité.



Extrait du RLPm approuvé en juin 2022

3. Cahier des prescriptions architecturales du PLUm

Extrait pour le Zonage UCc :

Façade

Les coffres des grilles sont interdits en façade.

Les branchements doivent être encastrés sous gaine dans la maçonnerie.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales pendantes doivent être en métal.

Devanture commerciale :

Elles doivent être réalisées dans leur forme et leur dimension en harmonie avec la composition de la façade de construction.

Il en va de même des matériaux employés et des couleurs choisies.

Les portes d'entrée des immeubles doivent être distinguées des devantures qui respecteront un espace minimum de 20 cm autour de ces portes et de leur chambranle.

Toitures

Dans les zones urbaines à dominante habitat :

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de qualité. En cas de couverture de tuiles, celles-ci seront en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) ou en tuile mécaniques. Pour les constructions existantes comportant déjà des tuiles, la couverture se fera sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes.
- Les terrasses dites tropéziennes sont interdites
- Les terrasses peuvent être plantées

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

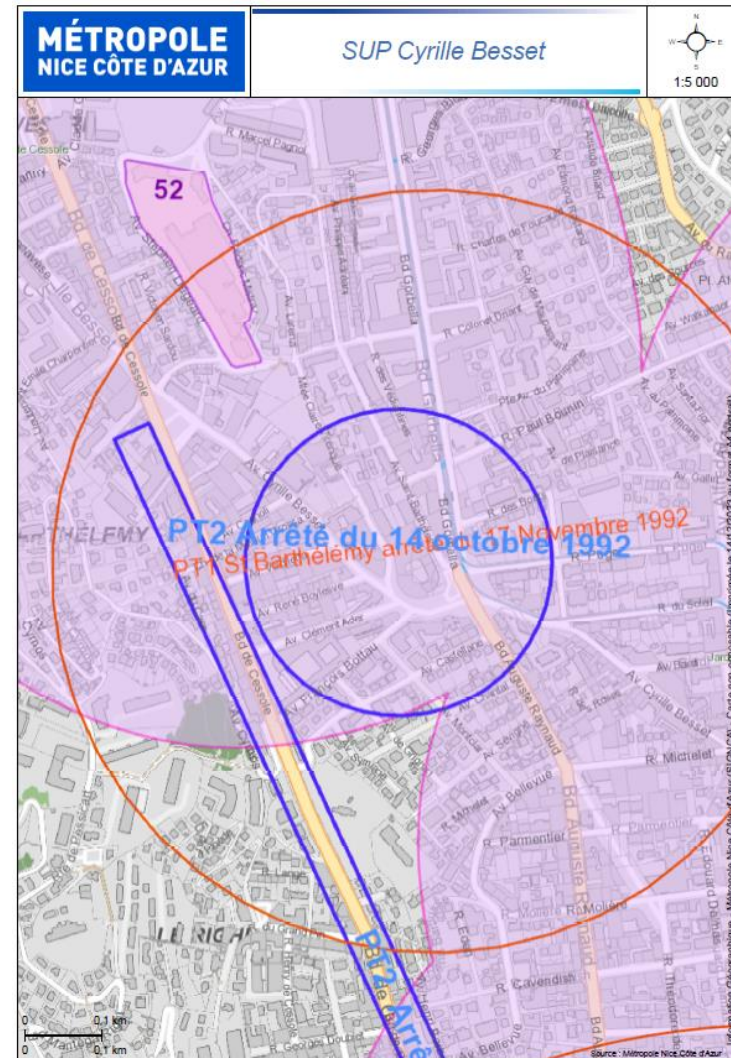
Colorimétrie

Se référer au nuancier de la Ville de Nice

UN NUANCIER CARACTÉRISTIQUE DE LA VILLE : DES TEINTES CHAUDES DE L'OCRE AU BLANC CASSÉ



4. Servitudes d'utilité publique



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

- **AC1 Monuments Historiques** : le site est entièrement situé dans le périmètre de protection aux abords de la Villa Arson et son jardin, inscrit comme Monument Historique le 1^{er} mars 1943. L'ABF devra donc être consulté pour avis conforme.
- **PT1 transmissions radioélectriques** : les parcelles se trouvent dans le périmètre de la servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques référencée Centre de Nice et établie par Décret du 17 novembre 1992. Pour toute installation industrielle ou commerciale, le gestionnaire Orange devra être consulté.
- **PT2 télécommunications** : les parcelles se trouvent dans le périmètre de la servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception référencée Centre de Nice et établie par décret du 14 octobre 1992. Il y est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 28 m par rapport au niveau du sol. Le gestionnaire Orange devra être consulté.

B. Les chartes et dispositifs votés par les instances de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur

1. Le référentiel de qualité de construction des logements et du cadre de vie de la métropole

Ce référentiel est une pièce constitutive de la Charte de partenariat Public/Privé. Il constitue un engagement des parties à proposer une offre en logements adaptée aux évolutions sociétales et aux attentes des futurs occupants. Ce document transversal, stratégique, accompagnera l'élaboration du Programme Local de l'Habitat n° 4 à partir du mois de septembre 2022. Il sera pris en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Ce référentiel figurant en Annexe [] propose, en partenariat avec les promoteurs constructeurs du territoire et les bailleurs sociaux, d'améliorer le cadre de vie de nos administrés en réorientant les critères de construction par rapport aux usages et besoins des occupants des logements, tout en préservant une production de logement économiquement abordable. Au-delà du logement, il est proposé de travailler sur son intégration au sein de l'immeuble mais aussi au sein du quartier.

Quatre enjeux pour construire des logements de qualité :

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur possède des spécificités architecturales, géographiques et climatiques particulières. Ainsi, le présent référentiel souhaite apporter des réponses nouvelles, pour l'amélioration du cadre de vie des habitants, la prise en compte des préoccupations environnementales.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

- Améliorer le confort des logements et inciter à une haute qualité

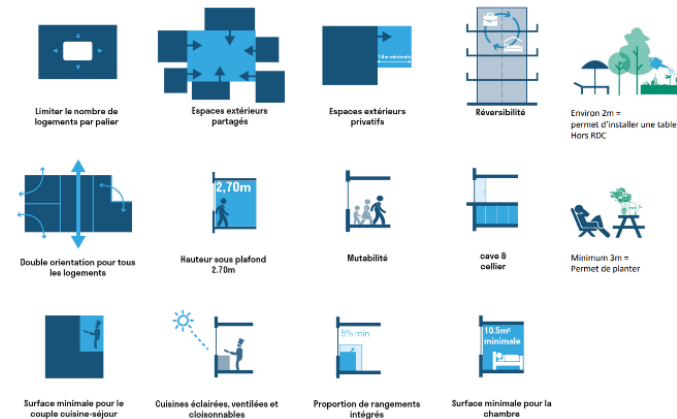
o Offrir un éclairage et une ventilation naturelle. La conception des plans devra privilégier les logements traversant (ou la double orientation) et des pièces lumineuses. La mono-orientation Nord des logements sera à éviter.

o Construire des logements évolutifs et flexibles

Proposer des logements adaptés aux changements de nos modes de vie. Les logements évolutifs et flexibles doivent intégrer des espaces bureaux, des cuisines modulables (cuisines éclairées et ventilées naturellement et séparables à partir du T3), les chambres doivent pouvoir accueillir 2 lits, la prise en compte des espaces de rangement pour que le logement puisse évoluer avec les besoins des familles. Cette adaptation sera d'autant plus facilitée que la taille du logement produit le permettra. Aussi, la superficie des logements est au minimum : **T1-30m², T2-45m², T3-65m², T4-79m², T5-96m²**. Les immeubles de bureaux devront pouvoir être convertis en logements et les rez-de-chaussée devront être étudiés afin de pouvoir être transformés facilement en bureaux, commerces ou logements. Cette conception innovante impose une anticipation dès la phase d'élaboration.

o Concevoir des espaces extérieurs généreux.

Proposer des espaces extérieurs (balcons, loggias, terrasses, jardins, toitures terrasses) suffisamment grands pour garantir un bon usage et développer des typologies extérieures généreusement dimensionnées pour favoriser les usages multiples (jardins, rangements, salons d'extérieur...). Il est proposé une largeur minimale de 1m50 pour les espaces extérieurs.



- Concevoir des résidences génératrices du bien vivre ensemble

o Développer la mixité sociale selon la diversité des besoins

La diversité des populations et des logements doit être l'un des piliers du projet dès sa conception. Un travail sur la flexibilité des typologies de logements au regard des besoins de la population, mais aussi sur le public que l'on souhaite y accueillir est primordial pour le bien vivre futur des habitants. Cette mixité est indispensable pour valoriser la solidarité de notre territoire.

o Proposer des espaces communs et des jardins à partager

L'art de vivre méditerranéen repose sur la convivialité, il est donc important de favoriser les espaces communs polyvalents et généreux. Chaque nouveau projet doit être l'occasion de renforcer les solidarités, de participer à l'animation d'un quartier et même de proposer de nouveaux services, incubateurs de plus de cohésion sociale. Développer des usages pour les toitures terrasses et jardins collectifs. Proposer des circulations larges afin de permettre aux

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

locataires et propriétaires de se rassembler et de partager des activités en commun.

o Les dimensions liées à la tranquillité, ainsi que celles liées à la propreté feront l'objet d'une attention toute particulière

o Accompagner en amont les programmes par une communication, en partenariat avec la collectivité, à destination des riverains.

- [Concevoir un bâtiment adapté au climat méditerranéen](#)

o Concevoir un urbanisme et une architecture bioclimatique méditerranéenne

Si les constructions ont su tenir compte de l'isolation thermique pour le confort en hiver, il est essentiel qu'elles tiennent compte également du confort d'été particulièrement dans notre région. Le travail sur la forme du bâtiment est primordial pour améliorer le confort d'été de nos administrés mais aussi pour le protéger des nuisances extérieures (bruits, pollutions...). En adaptant la construction à son environnement, l'Architecte prévient les risques d'îlot de chaleur urbain et favorise le rafraîchissement naturel de l'habitat. Le projet doit prendre en compte les espaces verts situés à proximité pour créer un lien et favoriser ainsi les corridors écologiques.

o Améliorer l'interaction entre le projet et son environnement

La couture urbaine entre le bâtiment projeté et son environnement doit faire l'objet d'une attention particulière. En s'intégrant de façon harmonieuse dans le site, en prenant en compte les lignes architecturales et urbaines du site, le projet contribue à la mise en valeur du secteur.

- [Intégrer le bâtiment dans son environnement](#)

o Valoriser les matériaux durables et éco responsables

Importance d'utiliser des matériaux correspondant à des prises de positions environnementales et esthétiques. Les opérateurs immobiliers sont encouragés à entrer dans la démarche d'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité. Un travail minutieux sur le choix des matériaux doit être réalisé en amont afin de valoriser l'entretien et la pérennité du bâtiment sur le long terme. De plus, il est proposé de valoriser une architecture alliant matériaux nobles, durables et innovante techniquement.

o Accueillir la nature dans le bâtiment

Privilégier le végétal de pleine terre dans les espaces libres, en favorisant les espèces endémiques, adaptées au climat méditerranéen, économes en eau et non allergènes. La nature doit être un composant important du projet dans sa conception.

o Protéger par des techniques innovantes l'opération de la chaleur et du bruit

Le réchauffement climatique et le développement des transports imposent aujourd'hui de favoriser des bâtiments adaptés à l'environnement. Le confort d'été des bâtiments doit être amélioré par la captation des vents rafraîchissants. Le confort acoustique sera recherché notamment par le recours aux parois à forte inertie et barrières végétales.

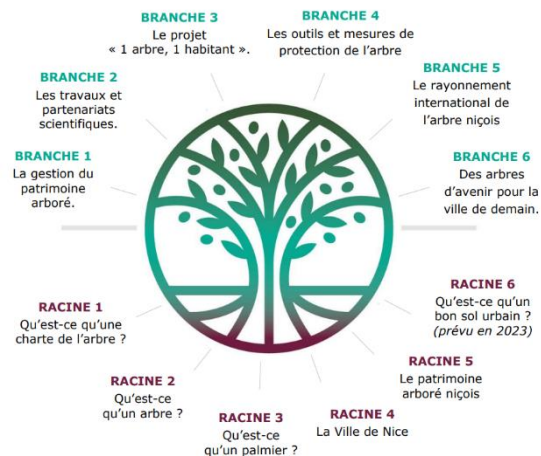
Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

2. Charte de la Métropole Nice Côte d'Azur pour la qualité de la production immobilière et de la performance écologique des bâtiments



3. Charte de l'arbre de la Ville de Nice



C. LES AMBITIONS URBAINES DU PROJET

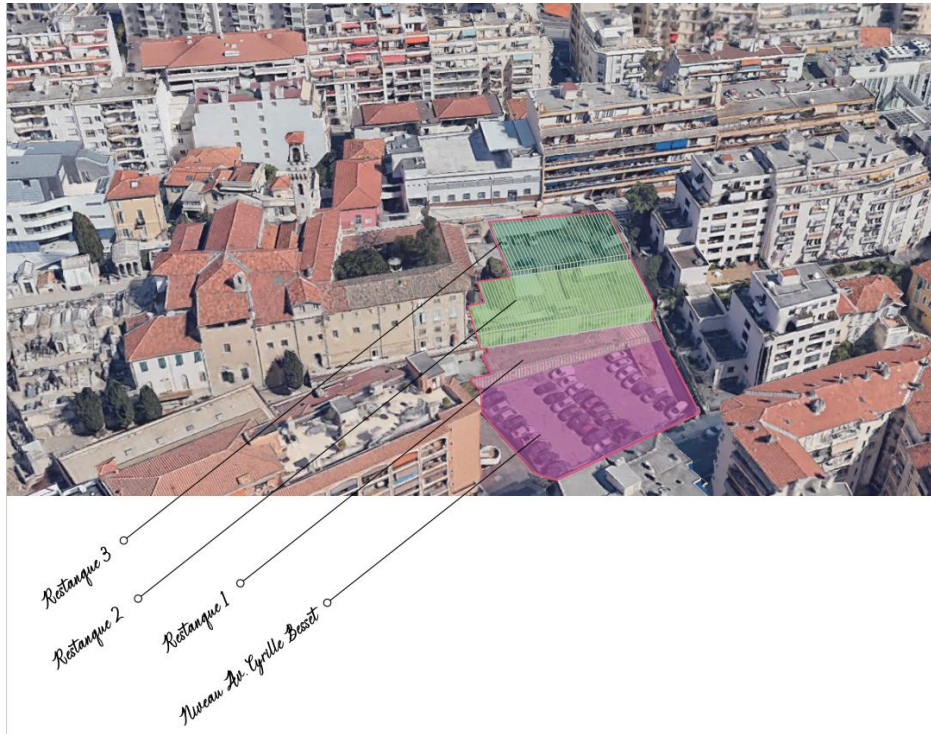
L'emprise cédée étant comprise dans un périmètre de protection des monuments historiques au titre de la Villa Arson, le permis de construire du projet sera soumis à **l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qui privilégiera une densification modérée et une architecture qui fasse le lien avec les tissus urbains en lisière.**

Dans ce cadre, la Ville et son CCAS valoriseront les objectifs suivants lors de l'appréciation des offres de projet :

- Proposer une architecture qui respecte le déjà-là ;
- Insertion du projet dans l'environnement bâti existant ;
- Maintien d'une percée visuelle depuis l'avenue Cyrille Besset vers le Cloître et son Eglise ;
- Variation de hauteur des constructions le long du chemin piétonnier (Escalinade) ;
- Recul planté de 3 mètres par rapport à la limite de propriété le long du chemin piétonnier (Escalinade) ;
- Respect des ambitions de la collectivité en matière d'îlot de fraîcheur et de verdure qui ressortent notamment de la charte pour la qualité de la production immobilière ou encore de la charte de l'arbre.

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE



En référence à la charte de l'arbre et au thème 4 l'objectif n°9 de la charte pour la qualité de la production immobilière et la performance écologique des bâtiments, il est recommandé :

- Lorsqu'un arbre est abattu, de replanter deux arbres d'essences locales ;
- Revégétaliser les cœurs d'îlots ;
- Prévoir une étude paysagère pour garantir la qualité des espaces végétalisés.

Il est donc souhaitable de préserver une dominante jardin – espaces verts, sur les restanques hautes du site (2 et 3), ce qui implique de y ménager une constructibilité plus faible que sur l'avenue Cyrille Besset.

Conformément au référentiel de qualité de construction des logements et du cadre de vie de la métropole visé plus haut, l'objectif est de porter une grande attention :

- **Au choix du traitement des espaces verts en pleine terre**
- **Au renforcement de la cohésion sociale au travers de jardins partagés**

Le candidat devra identifier les arbres existants qu'il entend préserver, notamment en limite de propriété.

La destination de la parcelle limitrophe au cloître de l'Eglise Saint Barthelemy sera traitée avec attention pour limiter les éventuelles nuisances, sonores ou visuelles.

De plus, sur la restanque 3, à dominante paysagère, il est conseillé de limiter l'imperméabilisation des sols aux accès et circulations.

III. Précisions techniques

A. Nivellement

Un dénivelé de 10 mètre environ est constaté entre le point le bas et le point le plus haut du tènement foncier.

Les plans topographiques figurent en annexe [2] et [3].

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

B. Éléments géotechniques et sismicité

Géotechniques :

- Parcelle communale EB 203

La Ville a missionné la société SOL-ESSAIS pour l'établissement d'un avis géologique et géotechnique préliminaire concernant le parking Saint Bathélémy situé avenue Cyrille Besset, parcelle section **EB n° 203**.

Dans le cadre de la mission G1-ES qui lui a été confiée, il apparaît possible de donner à un projet de construction un avis géologique et géotechnique préliminaire favorable, à condition que soit respectés les principes généraux listés dans les conclusions du rapport.

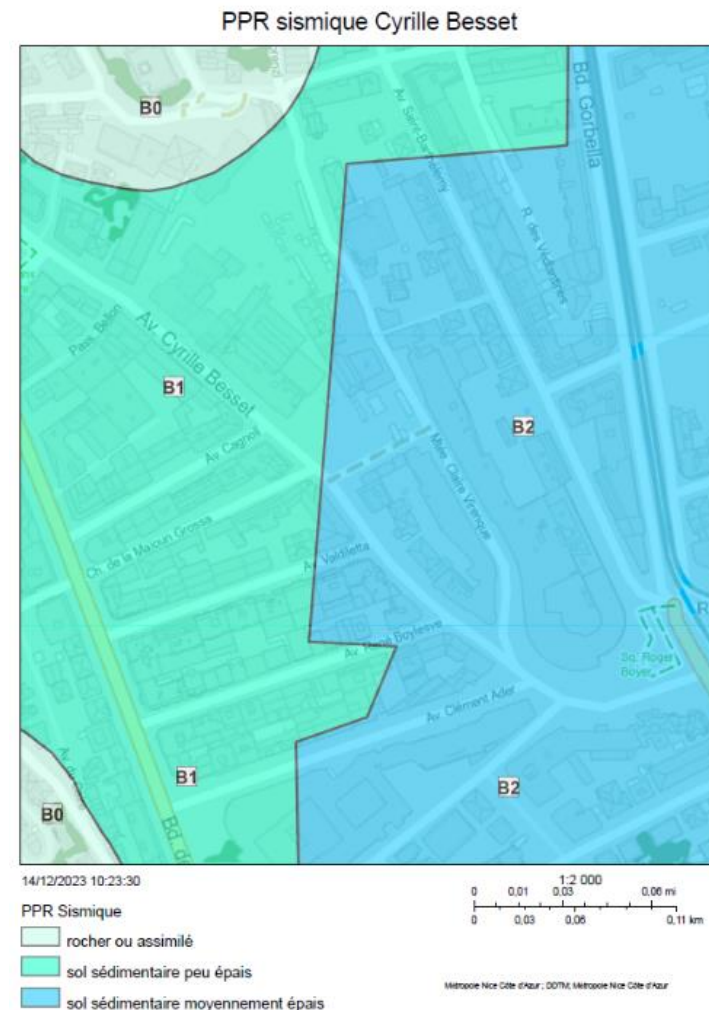
En attente des résultats des investigations géotechniques complémentaires, et en application de la norme NF EN 1998-5, le bureau d'étude SOL ESSAIS a proposé le classement des sols d'assise du projet dans la catégorie « C », sous réserve de validation par la réalisation d'investigations géotechniques complémentaires.

- Parcelles EB 277 appartenant au CCAS :

Le rapport de la G1 est en cours de finalisation et sera communiqué aux Equipes Projets sélectionnées **en phase 2** de la consultation.

Sismicité :

Les parcelles se trouvent **dans les zones bleues B1 et B2 du plan de prévention des risques naturels prévisibles de séismes (PPRS)** approuvé le 28 janvier 2019. Des normes d'élasticité des constructions devront être respectées.



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

C. Pollution des sols

La Ville de Nice et le CCAS ont fait réaliser deux diagnostics de pollution des sols distincts sur leur propriété respective par SOCOTEC.

- Parcelles communales EB 202 et 203

Le diagnostic complet de pollution des sols sera communiqué aux équipes projet retenues pour concourir **en phase 2**. Un extrait des conclusions est relaté ci-dessous :

Les sources potentielles identifiées sur le site cédé sont :

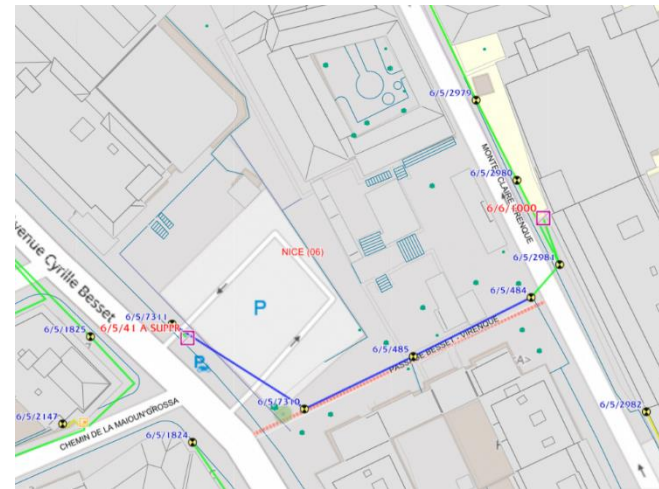
Les investigations réalisées sur les sols montrent la présence d'anomalie modérée en hydrocarbures et en métaux en lien avec les remblais du site et l'usage du site (parking). Dans le cadre du projet, l'intégralité des terres impactée sera terrassée et évacuée hors site en filières spécifiques pour l'aménagement des futurs sous-sols. (...) . Pour les futurs déblais du projet : Pour ce qui est des terres qui viendraient à être excavées dans le cadre du projet, des dépassements des seuils inertes ont été constaté au droit des sondages S2 (localisé en dehors de l'emprise cédée) et S4 en HCT C10-40. Dans le cadre de leur gestion, ces déblais devront être envoyés en filière de type Biocentre. Des terres non inertes ont été recensées au droit du sondage S6 (dépassement en antimoine, fractions soluble et sulfates sur éluat). En cas d'évacuation, ces terres devront être envoyées vers une ISDI aménagée. L'évacuation de ces matériaux en filières spécifiques (ISDI A, biocentre) hors site va générer des surcoûts par rapport à une évacuation en ISDI.

- Parcelle EB 277 : Le rapport est en cours d'élaboration et sera communiqué en **phase 2** de la consultation.

D. Réseaux

A titre préliminaire et indicatif :

- Eclairage public - Annexe [13-a]



Le réseau d'alimentation de l'éclairage public aérien est représenté en traits bleu et le réseau sous-terrain en vert. Le carré violet représente une armoire de commande.

L'opérateur devra se rapprocher des services de la métropole si le projet nécessite des déplacements d'éléments techniques (Direction territoriale secteur Colline Ouest).

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

➤ Eau potable



Aucun réseau public d'eau potable n'est recensé au droit de l'emprise foncière cédée.

➤ Eaux Pluviales – Annexe [13-b]

Aucun réseau d'eau pluviale n'est recensé au droit de l'emprise foncière cédée.

IV. Volet environnemental

A. Exigences minimales et réglementaires

1. Réglementation environnementale 2020 (RE 2020)



2. Prescriptions générales du PLUm : BDM niveau Bronze

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Nice Côte d'Azur, article 24b des prescriptions générales : « toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher devront respecter un référentiel de qualité environnemental au choix (HQE, LEED, BREEDAM, BDM ...), avec à minima un niveau de performance équivalent au niveau bronze du référentiel BDM ».

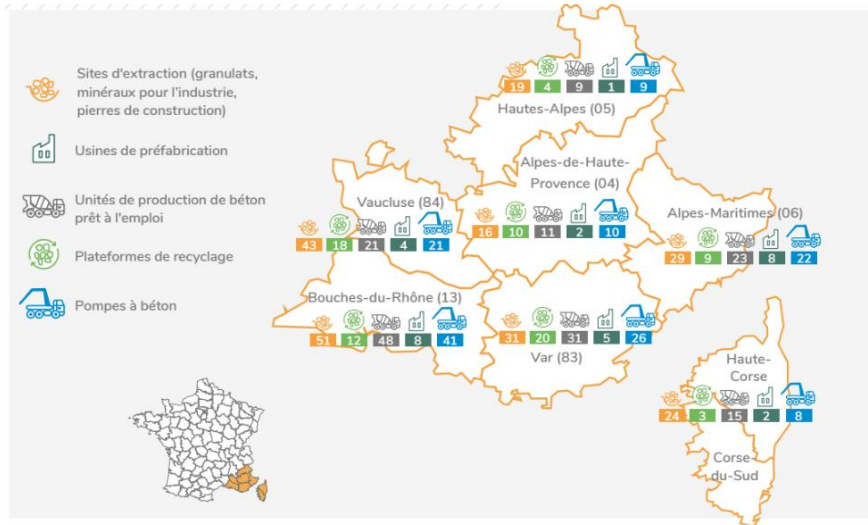
Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction ou de réhabilitation en tenant compte des spécificités de territoire, avec validation finale par une commission interprofessionnelle selon 7 thématiques et 300 critères :

Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

- Territoire et site
- Matériaux
- Energie
- Eau
- Confort et Santé
- Social et économie
- Gestion de projet

Le maître d'ouvrage devra respecter le niveau d'ambition « BDM Bronze ». Pour atteindre ce niveau, il faut obtenir au moins 40 points sur 90 attribués par la commission.



Le label BDM, Bâtiment Durable Méditerranéen est un label régional et multi-critères mis en place en 2009 par l'association EnvirobatBDM.

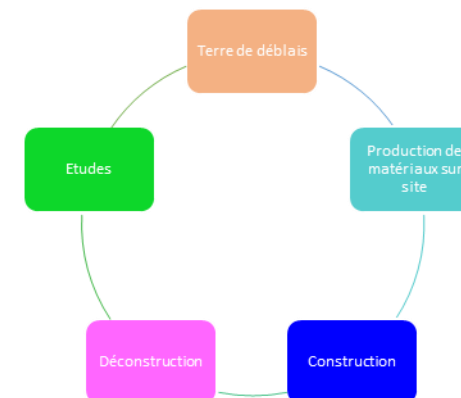
Basé sur un système de points il fixe des objectifs à atteindre dans une démarche collaborative bienveillante et permet de :

- Garantir un niveau de qualité environnementale
- Améliorer les performances énergétiques et favoriser le bioclimatisme
- Limiter l'impact des matériaux lors des constructions
- Réduire les consommations d'eau d'énergie et les gaz à effet de serre
- Préserver le confort et la santé des occupants
- Tenir compte des enjeux sociaux et économiques

Gage de qualité durable et de respect des performances énergétiques, le label BDM va au-delà de la réglementation et met l'accent sur l'innovation, mais aussi l'approche constructive, le partage humain, le pragmatisme et la bienveillance.

Une attention toute particulière sera sur l'utilisation de matériaux biosourcés véritable enjeu bas-carbone ou sur le confort d'été, une problématique locale.

- Activer les filières locales



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

Des industries de proximité

Les sites en région Sud

L'UNICEM SUD Provence Alpes Côte d'Azur – Corse représente la filière des industries extractives et productive de matériaux :

- 213 sites extractifs (141 carrières de granulats, 54 carrières de roches ornementales, 18 carrières de minéraux pour industrie) dont 36 produisant des granulats recyclés
- 158 unités de béton prêt à l'emploi
- 137 pompes à béton
- 30 usines de préfabrication de produits béton

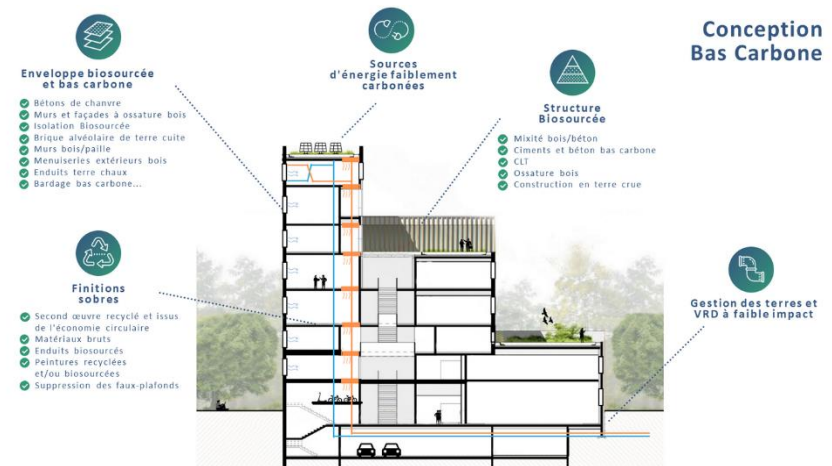
Près de la moitié des sites adhérents sont engagés dans une démarche environnementale et /ou RSE animée par l'association UNICEM entreprises engagées.

Des emplois locaux et non délocalisables

Les sites des entreprises de la filière, installé au cœur des territoires, sont principalement investis dans la production de granulats naturels et issus de recyclage de béton prêt à l'emploi, de minéraux pour l'industrie, de pierre de construction et de roches ornementales. 3400 salariés travaillent au sein de ces sites qui répondent au besoin du BTP, lequel emploie 105 000 salariés. (source :CERC Paca)

- S'INSCRIRE DANS L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE A L'ÉCHELLE DE LA REGION

- LES MATERIAUX : BIOSOURCES, BETON BAS CARBONE, PIERRE MASSIVE



BOIS ET PISE

Maître d'œuvre : Pierre Minassian - Yves Duvernois - Benoit Thomas

Logements et bureaux en Pisé et en Bois à Aurillac (15).



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

PIERRE MASSIVE



Logements collectifs
Paris (75)
Maître d'œuvre :
Barrault Pressaco



PIERRE MASSIVE

Groupe Scolaire Opio (06)
Maîtrise d'œuvre :
Tessier Portal architectes
Entreprise de la pierre :
Tonino Carrière de Provence
Matériaux : Pierre d'estailades



Cahier des orientations urbaines, architecturales, techniques et environnementales

62 avenue Cyrille Besset -11 Montée Claire Virenque - NICE

TERRE CRUE

Site Jean Moulin à Angers (49) : 13 logements en habitat participatif; 17 maisons de ville groupées ; jardins partagés, dont potager.

Sdp = 2 400 m²

Maîtrise d'œuvre : Bauchet et de la Bouvrie Architectes (PROVICIS)



BETON RECYCLE

Jusqu'en 2022, la réglementation permettait seulement l'intégration de 15 % de gravillons recyclés dans les bétons.

La nouvelle norme NF EN 206+A2/CN donne plus de liberté dans la **formulation du béton**, notamment en permettant l'incorporation de **sable recyclé**.

Théoriquement, cette évolution de la loi permet l'emploi de 100 % de granulats recyclés, une hypothèse qui est en train de devenir une réalité. A Gennevilliers, un premier bâtiment en béton 100% recyclé : Le bailleur social Seqens et Holcim France ont uni leurs compétences pour porter un projet novateur : la construction du premier immeuble en béton 100 % recyclé (ciment, gravillons, sable, eau) qui est en cours de construction.