

# **2 bis avenue des Orangers**

## **Point sur la réglementation en vigueur**

**30 décembre 2024**

## SOMMAIRE

En synthèse.....	3
<b>1. Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Les dispositions du PLUm .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Servitude AC4 - Site Patrimonial Remarquable, ex-AVAP devenu SPR .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Plans de Prévention des Risques ou PPR .....</b>	<b>12</b>
ANNEXE 1 .....	13

## En synthèse

Les parcelles KW 128 et 129 se situent dans la zone urbaine UBb1 du PLUm.

Le bâtiment chevauchant les deux parcelles est identifié en tant que bâtiment remarquable n°308 au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Conformément au règlement spécifique à cette protection, les démolitions sont interdites. De plus, toute extension sera limitée et ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

**Le bâtiment et son jardin** sont situés dans le secteur S2 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé en juin 2021. Tout projet devra être conforme au règlement du SPR et faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

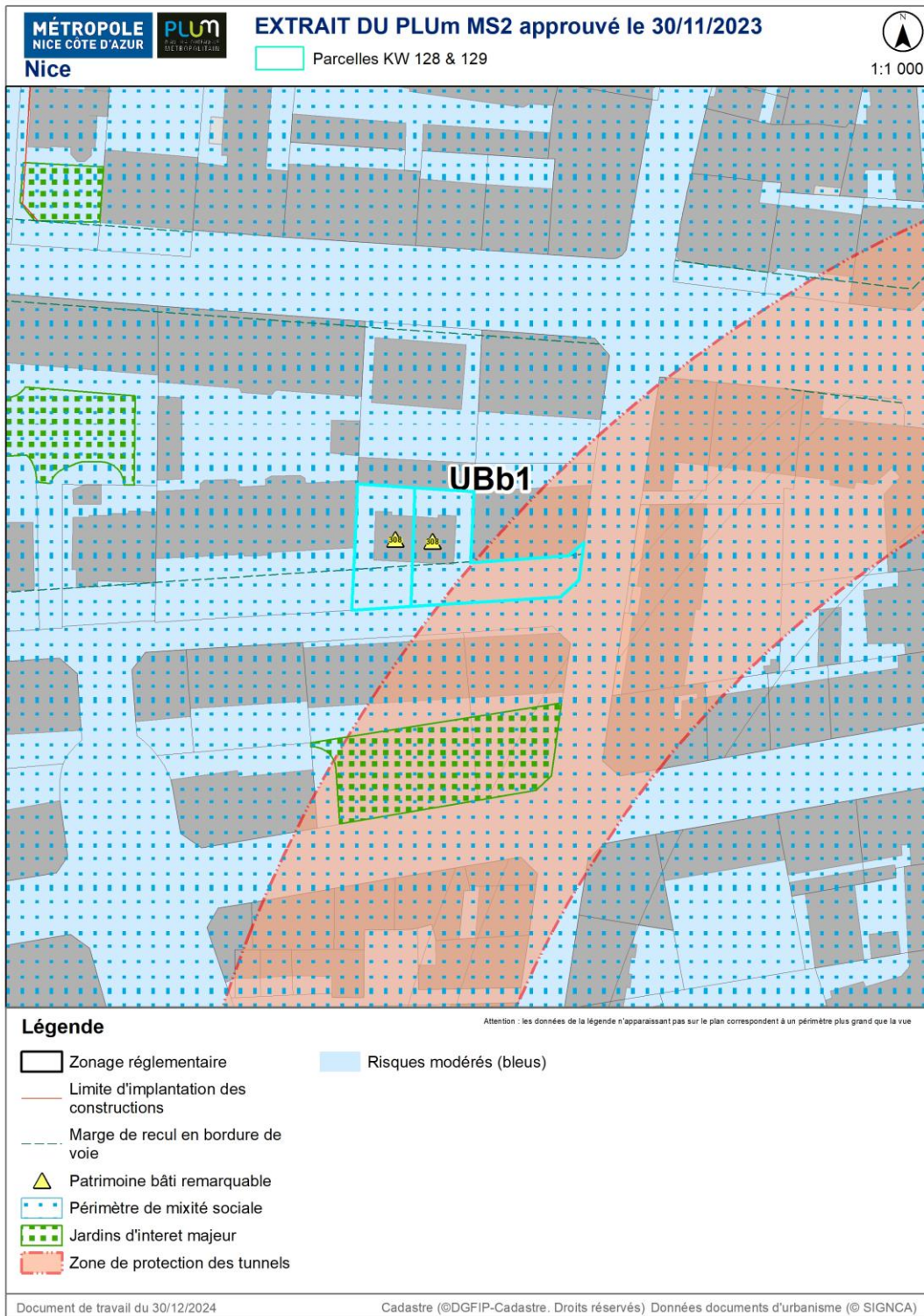
Sur les pièces graphiques du SPR, la construction est identifiée comme typique des bâtiments Belle-Epoque 1885-1923. Ainsi, pourront notamment être imposés, à l'occasion de travaux, la préservation de la volumétrie de l'édifice, sauf pour retrouver des dispositions anciennes disparues ou supprimer des ajouts stylistiquement et morphologiquement incohérents.

Les parcelles sur lesquelles se trouve le bâtiment protégé sont également grevées d'une frange paysagère. Le règlement du SPR précise au sujet de cette frange que l'extension de bâti existant en lieu et place d'espaces plantés peut ne pas y être autorisée.

Enfin, en matière de risques naturels, les parcelles KW128 et 129 sont comprises en totalité dans la zone B3 du PPR séismes approuvé le 28 janvier 2019 qui impose aux constructions nouvelles de respecter des normes d'élasticité.

Le bâtiment, et plus largement l'unité foncière, font l'objet de protections venant limiter la constructibilité et l'évolution du bâti. L'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté en amont pour tout projet ayant pour effet de modifier les caractéristiques structurelles et architecturales de la construction.

# 1. Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain



## 2. Les dispositions du PLUm

Les parcelles se trouvent dans la **zone urbaine UBb1** du PLUm approuvé le 25 octobre 2019, modifié le 30 novembre 2023.

Elles sont situées dans un périmètre de mixité sociale dans lequel la réalisation d'un minimum de 30 % de logements sociaux est imposée à toute opération développant une surface de plancher destinée au logement supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

Une marge de recul en bordure de voie est identifiée sur l'unité foncière. Il s'agit du recul graphique minimum imposé le long des voies publiques ou privées, des emprises publiques... Dans ces marges, seuls quelques aménagements sont limitativement autorisés. La liste est déclinée en article 10.2 des dispositions générales du PLUm.

La bande sud-est de la parcelle KW129 est impactée par une zone de protection des tunnels correspondant ici au tunnel de la ligne 2 du tramway. A ce titre, toute demande d'autorisation de travaux, de construction en sous-sol sera soumise à l'accord des services métropolitains en charge de la gestion des ouvrages d'art et compétents en matière de génie civil.

La construction à cheval sur les deux parcelles est **protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**.

La protection est représentée par le triangle jaune n°308 qui renvoie à la fiche descriptive du même numéro (cf. annexe 1). Les dispositions spécifiques sont déclinées en article 17 des Dispositions Générales du PLUm.

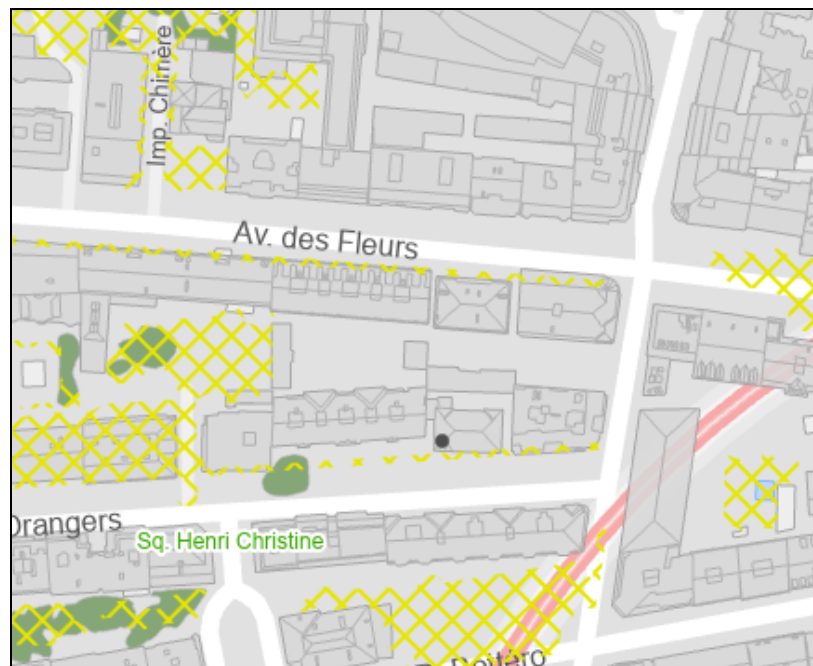
En synthèse, les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, etc.

**Les démolitions sont interdites**, à l'exception d'éléments qui n'ont aucune incidence sur les caractéristiques remarquables du bâtiment. **Toute extension à venir sera limitée et ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.**

Également, les parcelles se trouvent dans la **zone 4 de la Trame Verte et Bleue**. Un relai paysager avec rôle écologique potentiel traverse l'unité foncière. Les relais participent à

la préservation de la biodiversité et au maintien de la nature en ville. De manière générale, il peut s'agir d'espaces boisés classés ou d'éléments de paysage tels qu'alignements d'arbres, marges de recul, arbres protégés, espaces verts, parcs et jardins remarquables. Dans le cas présent, le relai n'étant complété par aucune protection paysagère, il n'a aucune incidence sur la constructibilité.

L'unité foncière se trouve dans le corridor transport en commun défini sur la cartographie du stationnement.



Extrait TVB – PLUm modifié le 30 novembre 2023

Les principales dispositions réglementaires de la zone UBb1 sont les suivantes :

Articles du PLUm	Dispositions réglementaires
<p><b>Article 1.1 Destinations et constructions interdites</b></p>	<p>Notamment les commerces de gros, les industries, les garages collectifs</p> <p><i>Nota</i> : les garages collectifs désignent des places de stationnement destinées à un usage collectif, érigées hors-sol et situées en dehors de l'emprise de la construction principale. Cette définition ne concerne que le stationnement clos et/ou couvert.</p>
<p><b>Article 1.2 Destinations et constructions autorisées sous conditions</b></p>	<p>Entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les OAP ;</li> <li>- L'extension des constructions et installations agricoles existantes...</li> </ul>
<b>Article 2.1.1 Emprise au sol</b>	<p>Pour les unités foncières (UF) de moins de 4 500 m<sup>2</sup> : non réglementé</p> <p>Pour les unités foncières de plus de 4 500 m<sup>2</sup> : 55 %</p> <p>Article 13 des DG : les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.1</p>
<b>Article 2.1.2 Hauteur maximale</b>	<p><b>21.50 m</b> à l'égout dans la bande continue (BC)</p> <p><b>Une hauteur relative calculée par rapport à la largeur de la voie</b> s'ajoute, elle est limitée à 21.50 m à l'égout, 25 m au faitage, et à 1.6 fois la largeur de la voie bordant la construction</p> <p>6 m au-delà de la bande continue pour les UF de moins de 4 500 m<sup>2</sup></p> <p>Si UF de plus de 4 500 m<sup>2</sup>, même hauteur que dans la bande continue</p>
<b>Article 2.1.3.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Dans une bande continue de 16 m définie à compter de la limite d'implantation, de l'alignement des voies.</p> <p>Article 13 des DG : les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3</p>
<b>Article 2.1.3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<p>En limite pour les constructions de moins de 6 m et pour les bâtiments édifiés dans la bande continue</p> <p>En dehors de la BC, pour les UF de 4500 m<sup>2</sup> ou plus, les bâtiments de plus de 6 m sont implantés à 6 m mini des limites</p> <p>Pour les UF de plus de 350 m<sup>2</sup>, implantation des constructions à plus de 4 m des limites</p> <p>Dans et en dehors de la BC, pour les UF de plus de 350 m<sup>2</sup>, un retrait de 4 m des limites de fond de parcelle est imposé</p> <p>Article 13 des DG : les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3</p>
<b>Article 2.1.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</b>	<p>Pour les unités foncières de 4 500 m<sup>2</sup> ou plus, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes les autres.</p> <p>Article 13 des DG : les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3</p>
<b>Article 2.2 Aspect extérieur</b>	<p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Le cahier de prescriptions architecturales précise aussi qu'elles sont admises pour les services publics et équipements d'intérêt collectif.</p>
<b>Article 2.4 Traitement des abords</b>	<p>Pour les unités foncières (UF) de moins de 4 500 m<sup>2</sup> : 60 % de la partie du terrain située en dehors de la bande continue en espaces verts</p>

	<p>Pour les unités foncières de plus de 4 500 m<sup>2</sup> : 20 % au moins de la superficie du terrain aménagée en espaces verts de pleine terre</p> <p>Article 13 des DG : les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.4</p>
<p><b>Article 2.5 Stationnement et article 15 des dispositions générales</b></p>	<p>Dans le corridor transport en commun (corridor TC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et 1 place par logement a minima</li> <li>- Logement social 1 place pour 2 logements</li> <li>- Hébergement 0.3 place par logement</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de place doit correspondre aux besoins du projet</li> </ul> <p>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.</p> <p>En outre, pour les UF de moins de 4 500 m<sup>2</sup>, en dehors de la bande continue, le stationnement en surface est interdit.</p> <p>Dans le corridor TC, pour les projets d'extension et de surélévation des constructions existantes de moins de 750 m<sup>2</sup>, aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée si la nouvelle surface créée est destinée à l'habitation.</p> <p>Dans le cas où la surface déterminant le nombre d'aires de stationnement exigible n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos.</p>

*Nota* : le tableau n'est exhaustif et ne peut pas reprendre l'ensemble des exceptions et spécificités présentes dans le règlement

### 3. Servitude AC4 - Site Patrimonial Remarquable, ex-AVAP devenu SPR

Le site se trouve dans le secteur S2 du SPR qui correspond aux quartiers de villégiature de la plaine. Le chapitre II.2 du règlement du SPR apporte des précisions sur l'intérêt



patrimonial du secteur et les principaux objectifs tel que maintenir ou retrouver la qualité environnementale originelle du tissu urbain initiée par le Consiglio d’Ornato. Des dispositions relatives à l’implantation, au gabarit et des prescriptions urbaines et paysagères sont également déclinées dans ce chapitre.

**Tout projet devra être conforme au règlement du SPR et faire l’objet d’un avis conforme de l’Architecte des Bâtiments de France.**

**Une frange paysagère** est identifiée sur l’unité foncière. Elles correspondent à des mises en retrait qui permettent une autre lecture des façades des bâtiments et créent des éléments de surprise dans un tissu urbain dense. Ce sont de véritables points de respiration et d’ouverture. Qu’elles soient continues sur un axe entier ou isolées, ces franges constituent des éléments de transition entre front bâti et chaussée. C’est l’assise locale, l’expression de la ville-jardin en coeur de ville.

Dans ces franges, qui font donc office de marge de recul, peuvent être imposés à l’occasion de travaux :

- Le maintien des jardins en qualité d’écrin naturel patrimonial en accompagnement des villas et hôtels. L’esprit des dispositions d’origine qui les caractérisent selon l’époque (essences végétales, éléments de jardins, fabriques, rocaille, etc.) et l’usage (effets d’ombrage, de marquage identitaire, etc.) doit être le fil conducteur.
- Le maintien des franges paysagères et tout élément marqueur et témoin de la “ville jardin”, qu’elles soient un “véritable jardin” ou un “espace résiduel”. Tout ce qui fait émerger la ville-jardin en coeur de ville doit être préservé et valorisé.
- Tout nouveau projet doit donner lieu à une démolition des éléments parasites sur ces espaces et à une reconquête végétale des franges paysagères.
- Le renouvellement de la végétation par les mêmes essences adaptées aux caractéristiques du site, platanes, palmiers, mandariniers, etc. Les opérations d’entretien (élagages, abattages, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration préalable.

Également, **l’extension de bâti existant en lieu et place d’espaces plantés peut ne pas être autorisée à l’occasion de travaux.**

*Extrait du plan des éléments patrimoniaux – SPR approuvé en juin 2021*



Légende

	ESPACES ET JARDINS DE PROXIMITE
	PROMENADES EMBLEMATIQUES
	QUARTIERS A DOMINANTE VEGETALE
	FRANGES PAYSAGERES
	JARDINS COEURS ILOTS
	ILOTS PRESENTANT UNE OUVERTURE
	ILOTS FERMES
	FRONT BATI
	ARBRES EN ALIGNEMENTS

Extrait du plan Typologies – SPR juin 2021



**La construction sise sur les parcelles KW 128 et 129 est typique des bâtiments Belle-Epoque 1885-1923.**

Le règlement du SPR précise en article 4.2 pour ces bâtiments que :

- Peuvent notamment être imposés à l'occasion de travaux :
  - Des recherches sur le bâtiment (historique, iconographique), la réalisation de sondages et d'analyses stratigraphiques préalables à toute intervention sur les façades, pour la réfection ou la restitution d'enduits traditionnels et de badigeons.
  - La préservation de la volumétrie d'un édifice ou d'une construction, sauf pour retrouver des dispositions anciennes disparues ou supprimer des ajouts stylistiquement et morphologiquement incohérents.
  - La préservation des compositions architecturales ordonnancées, marquées par des soubassements et une hiérarchie des étages.
  - etc.
- L'isolation par l'extérieur des façades peut ne pas être autorisée.

#### **4. Plans de Prévention des Risques ou PPR**

L'unité foncière est comprise en totalité dans la zone B3 du PPR séismes approuvé le 28 janvier 2019 qui impose aux constructions nouvelles de respecter des normes d'élasticité.

# ANNEXE 1

NICE / INVENTAIRE	PROTECTIONS PLU
308	
<p><b>PÉRIODE</b></p> <p>SECTION <input type="text" value="KW"/> NUMÉRO <input type="text" value="0129-0128"/> POS <input type="text" value="35"/></p> <p>ADRESSE 4 avenue des orangers</p> <p>Nom Éventuel : Villa Emeraude</p> <p>PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> commune <input type="checkbox"/> privé <input type="checkbox"/> autre :</p> <p>Commanditaire :</p> <p>Destination Actuelle : Centre communal d'Action Social</p> <p>PROTECTION <input checked="" type="checkbox"/> municipale <input type="checkbox"/> monuments historiques</p>	
<p><b>NATURE</b> <span style="float: right;"><b>ETAT</b></span></p> <p><input type="checkbox"/> religieux <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> bon</span></p> <p><input type="checkbox"/> bât administratif ou technique <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> moyen</span></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> villa <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mauvais</span></p> <p><input type="checkbox"/> immeuble</p> <p><input type="checkbox"/> autre :</p> <p>TAILLE <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> moyenne <input checked="" type="checkbox"/> petite</p>	
<p>ANNÉE V.1880-1900 <b>ARCHITECTE</b></p> <p>STYLE rationaliste</p> <p>Doc. En Archives :</p> <p>Biblio Moderne :</p> <p><b>ELEMENTS REMARQUABLES</b></p> <p><i>Spécifiques</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> façades principales <input checked="" type="checkbox"/> toiture <input type="checkbox"/> devanture</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> décor <input checked="" type="checkbox"/> frise peinte <input type="checkbox"/> hall</p> <p><input type="checkbox"/> ferronnerie <input type="checkbox"/> accomp. ext. <input type="checkbox"/> autre :</p> <p><i>Généraux</i></p> <p><input type="checkbox"/> constitutifs d'une série <input type="checkbox"/> historique</p> <p><input type="checkbox"/> morphologique <input type="checkbox"/> autre :</p> <p><b>OBSERVATIONS / DEVELOPPEMENTS</b></p> <p>Intérêt majeur : conservation d'éléments rares (faïtages, ornements de charpente) et de décor (médaillons sculptés et à céramique)</p> <p>Intérêt secondaire : balustres et cabochons bleu turquoise.</p>	
	
	
	
	
<p><b>Direction de l'Urbanisme</b> <b>Service Architecture-Réhabilitation</b></p>	
<p>PLU métropolitain - Modification de Droit Commun N°1</p>	