



**C.C.A.S**  
**VILLE DE NICE**



**VILLE DE NICE**

## NOTE TECHNIQUE

### APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Deux Villas Belle Epoque sises 2 bis et 4 av des Orangers à Nice**

*Ce document est fourni au candidat à titre indicatif*

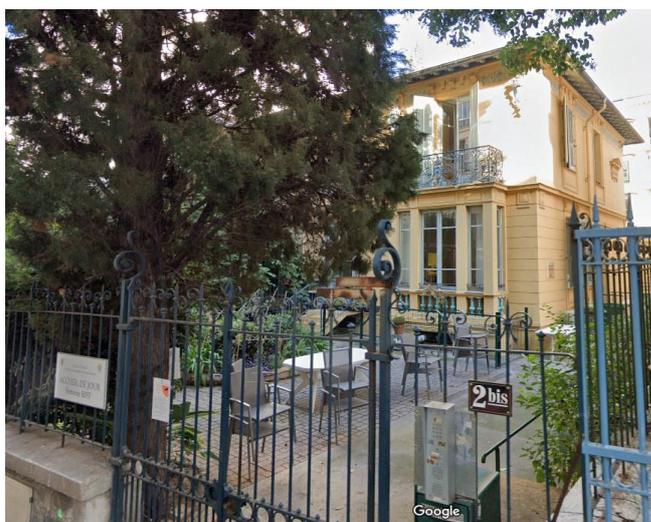
- Propriétés concernées :

- Villa les Orangers : 2 bis av des Orangers, **propriété du CCAS de Nice.**
- Villa contigu : 4 av des Orangers, **propriété de la Ville de Nice.**

Les deux villas sont libres de toute occupation.

- Descriptif des deux villas :

- Villa les Orangers (CCAS) :

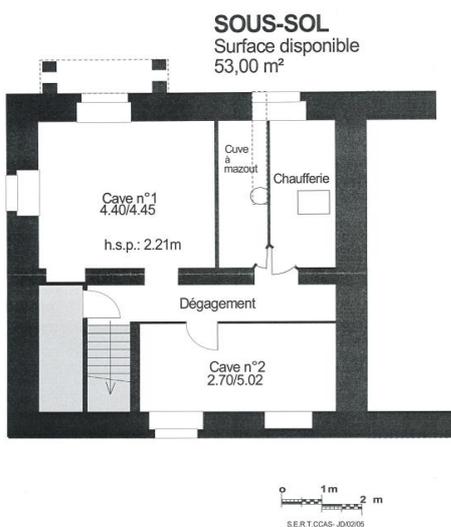
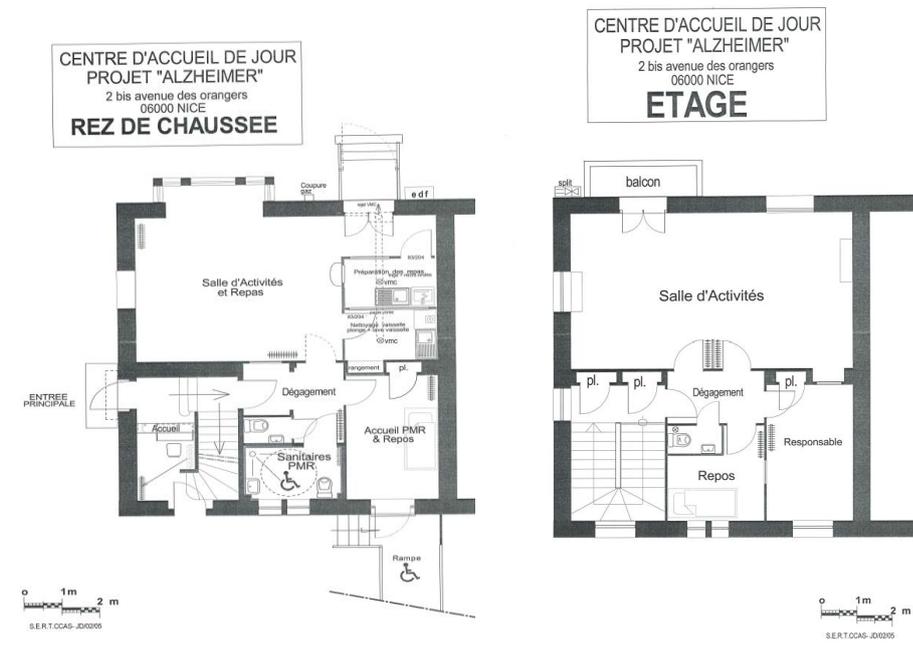


Villa de type R+1 de 214,70 m<sup>2</sup> pondérée à 188,20 m<sup>2</sup> composée :

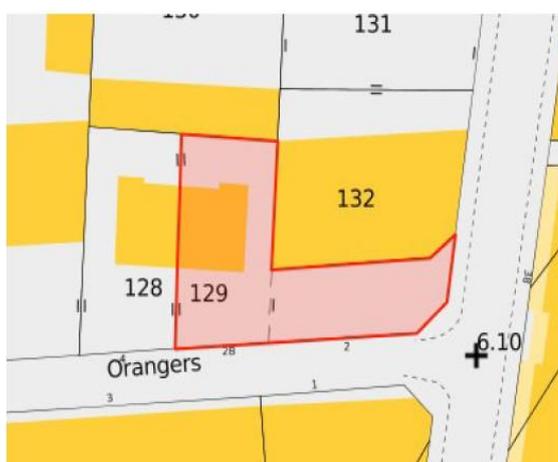
- Au sous-sol : 3 pièces de réserves et deux locaux techniques (TGBT et chaudière murale)
- Au rez de chaussée : hall d'entrée, 2 pièces, deux petits locaux dédiés anciennement à l'office de réchauffage, un sanitaire, un sanitaire/douche PMR. Une rampe PMR permet d'accéder à ce niveau. Un accès direct dans le jardin côté façade sud
- Au 1<sup>er</sup> étage : 3 pièces et 1 sanitaire

Cette Villa est libre de toute occupation depuis le 30/06/2023 (Centre d'Accueil de Jour pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer).

- Plans Etat des Lieux :



- Equipements techniques :
  - La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière murale au gaz.
  - Les grandes salles d'activités sont climatisées
  - Les locaux du sous-sol sont équipés d'un système de ventilation mécanique contrôlé.
- Surfaces habitables :
  - Sous-sol : 53 m<sup>2</sup>
  - Rez de chaussée : 103 m<sup>2</sup>
  - 1<sup>er</sup> étage : 58,70 m<sup>2</sup>Surface utile pondérée totale :  $103\text{m}^2 + 58,70\text{m}^2 + 53\text{m}^2 \times 05 = 188,20\text{m}^2$  environ.
- Caractéristiques :
  - Villa mitoyenne par la façade Ouest, située en centre-ville, quartier Gambetta, très recherché, calme, avec une excellente desserte des transports en commun (station tramway Alsace Lorraine à 200m, bus)
  - Présence d'espaces extérieurs : jardin côté rue et courette à l'arrière de la villa.
  - Villa Type Belle Epoque, avec beaucoup de cachet, en bon état général (parquet intérieur en chevron, cabochon en céramique et fresque florale sur la façade)
  - Possibilité de stationnement (2 véhicules).
- Modalité d'acquisition : Acte d'échange de propriétés entre la Ville de Nice et le CCAS de Nice en date du 09/10/2008.
- Estimation du bien par France Domaine du 10/09/2023 :
  - 755 000 € avec une marge d'appréciation de 10%.
  - Cette estimation est valable pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 09/09/2024.
- Référence cadastrale : KW 129, surface de la parcelle : 320 m<sup>2</sup> environ.



Contrainte : Une division parcellaire est en cours portant sur la partie Sud/Est de la parcelle qui constitue l'unique accès à la propriété voisine cadastrée KW 132

- **Villa Ville de Nice :**

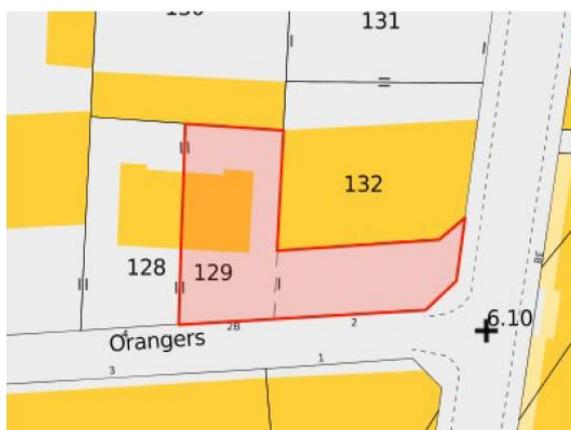


Villa de type R+1 de 215 m<sup>2</sup> composée de plusieurs pièces

- Surfaces habitables :
  - Sous-sol : 57 m<sup>2</sup>
  - Rez de chaussée : 95 m<sup>2</sup>
  - Etage : 63 m<sup>2</sup>

La villa a fait l'objet d'une extension au rez de chaussée côté façades Ouest et Nord  
La villa est libre de toute occupation depuis le 30/06/2022 (Ancienne Maison des Séniors)

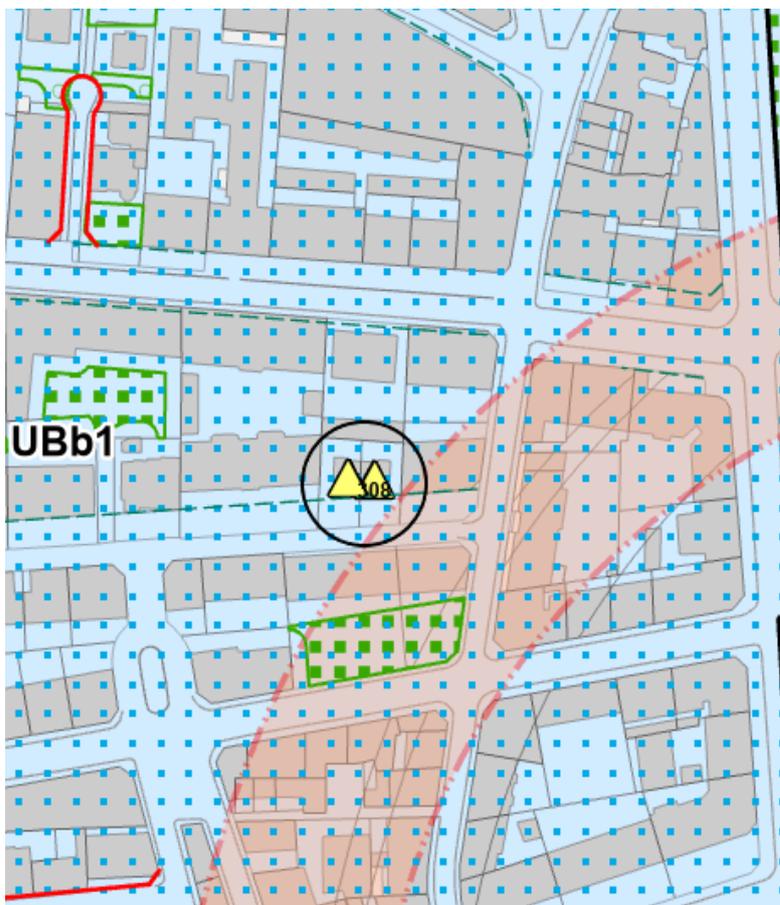
- Caractéristiques : identiques à celle propriété du CCAS
- Modalités d'acquisition : Acte d'acquisition amiable depuis le 30/06/1978 en vue de la création d'un équipement social
- Référence cadastrale : KW 128, surface de la parcelle : 341 m<sup>2</sup>



- **Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm)**

Les deux parcelles sont situées dans la zone urbaine **UBb1 du PLUm**, approuvé le 25 octobre 2029, modifié le 30 novembre 2023 : quartiers denses continus.

- **Plan de zonage :**



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

La bande Sud/Est des parcelles propriétés du CCAS de Nice (KW129/132) sont impactées par une zone de protection des tunnels correspondant à la ligne 2 du tramway.

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.

Le triangle jaune n°308 indique « un patrimoine bâti remarquable » qui renvoie à la fiche inventaire ci-dessous, des éléments de patrimoine remarquable et bâti isolé à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

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

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 principaux articles du PLUm :**
  - o Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions  
Pour les unités foncières de moins de 4 500 m<sup>2</sup> : non réglementé.  
**L'article 13 des Dispositions Générales** du PLUm précise que « les équipements d'intérêt collectifs et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.1

- Article 2.1.2 Hauteur des constructions

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

Dans la bande continue, la hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent de bâtiment et à 21,5 m à l'égout du toit, 7 niveaux soit R+6 et 25 au faîtage. Le faîtage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3.5 m mesurée à partir de l'égout.

En dehors de la « bande continue », sur les unités foncières de moins de 4 500 m<sup>2</sup>, les constructions et aménagements sont autorisés à condition de ne pas excéder une hauteur de 6m à l'égout. Toutefois, sur le secteur UBb1, la hauteur des constructions destinées aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics, peut atteindre 21,5 m à l'égout et 7 niveaux, soit R+6 et 25m au faîtage.

- Article 2.1.3 Implantation des constructions

- Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de limite de l'emprise publique des voies

Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est fixée à 16 m.

Toutes les constructions pourront dépasser cette largeur pour s'accoler aux murs pignons des parcelles voisines sous réserve d'offrir une composition architecturale de qualité.

**L'article 13 des Dispositions Générales** du PLUm précise que « les équipements d'intérêt collectifs et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3

- Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantés en limite

Dans le secteur UBb1, sur toute l'unité foncière, toute partie du bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.

Dans la bande continue, tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives

En dehors de la bande continue, dans toute la zone, pour les unités foncières de plus de 350 m<sup>2</sup>, les constructions devront s'implanter à une distance de plus de 4 m des limites séparatives.

**L'article 13 des Dispositions Générales** du PLUm précise que « les équipements d'intérêt collectifs et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3.

- Article 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Sans objet, ne concerne que les unités foncières de 4 500 m<sup>2</sup> ou plus

- Article 2.2 Aspect extérieur

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le cahier de prescriptions architecturales précise aussi qu'elles sont admises pour les services publics et équipements d'intérêt collectif.

- Article 2.4 Traitement des abords

Pour les unités foncières de moins de 4 500 m<sup>2</sup>, 60% de la partie de terrain située en dehors de la bande continue doit être traitée en espaces verts.

○ Article 2.5 Stationnement et article 15 des dispositions générales

Dans le corridor transport en commun (corridor TC) :

- Logement : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et 1 place par logement a minima
- Logement social : 1 place pour 2 logements
- Hébergement : 0.3 place par logement
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de place doit correspondre aux besoins du projet

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.

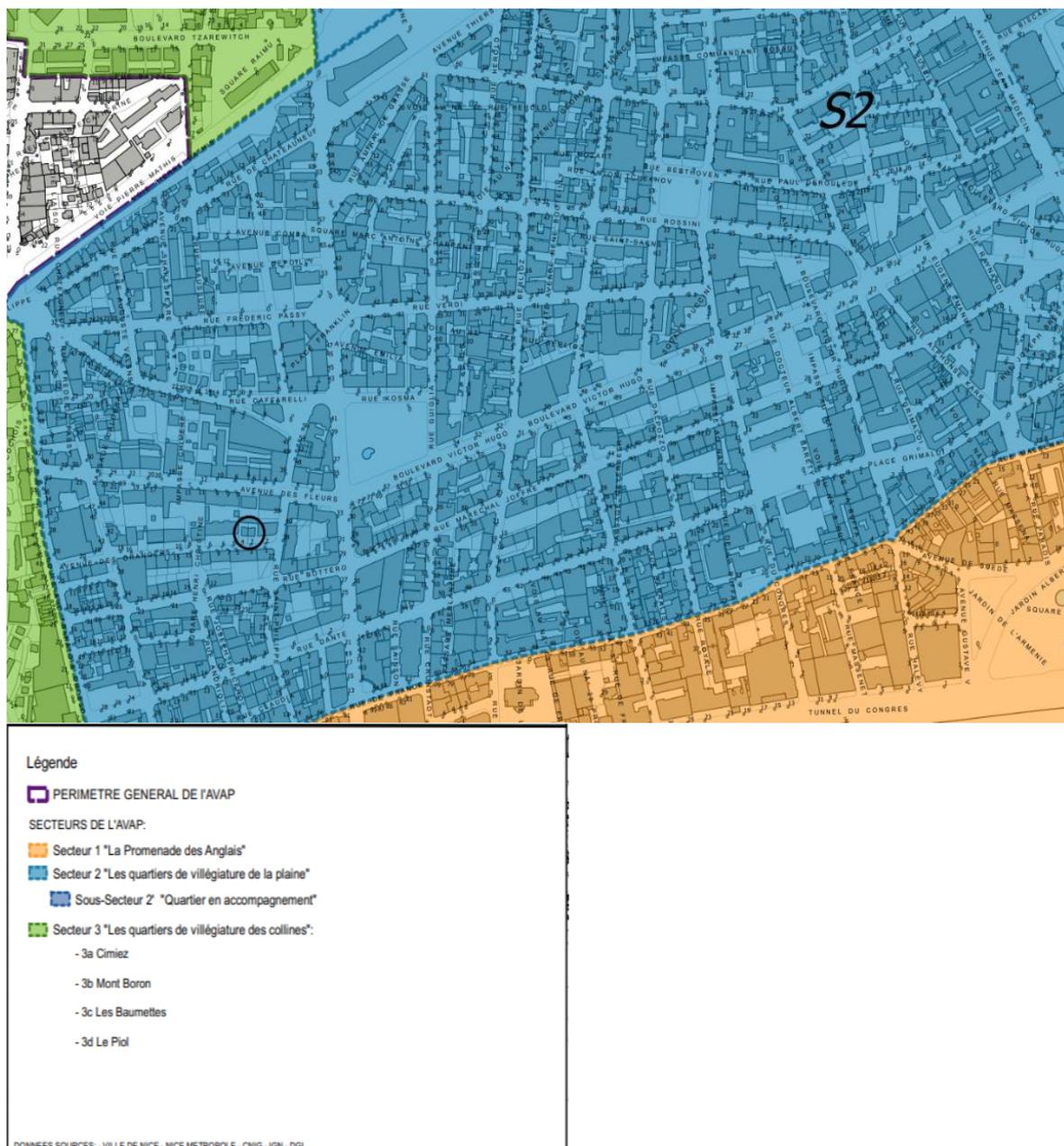
En outre, pour les UF de moins de 4500 m<sup>2</sup>, en dehors de la bande continue, le stationnement en surface est interdit.

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.

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.

**Site Patrimonial : Remarquable (SPR) :**

Les deux villas sont situées **dans de le secteur S2** du Site Patrimonial Remarquable. Tout projet devra conforme au règlement du SRP et faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



### Sur les pièces graphiques du SPR :

- Les deux villas sont identifiées comme typique « Belle-Epoque » 1885-1923
- Une frange paysagère est identifiée sur les deux unités foncières
- Règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :

#### Article 1.2 Les franges paysagères

**Peuvent être imposés à l'occasion de travaux**

- Article 1.2.1 : Le maintien des jardins en qualité d'écrin naturel patrimonial accompagnant des villas et hôtels. L'esprit des dispositions d'origine qui les caractérisent selon l'époque

(essence végétales, éléments de jardins, fabrique, rocaïlle...) et l'usage (effets d'ombrage, de marquage identitaire...) doit être un fil conducteur.

- Article 1.2.2 : 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.
- Article 1.2.3 : Tout nouveau projet doit donner lieu à une démolition des éléments parasites sur ces espaces et à une reconquête végétale des franges paysagères.
- Article 1.2.4 : Le renouvellement de la végétation par les mêmes essences adaptées aux caractéristiques du site, platanes, palmiers, mandariniers.... Les opérations d'entretien (élagage, abattages, plantations...) sont soumises à la procédure de déclaration préalable.

### Peut ne pas être autorisée à l'occasion de travaux

- Article 1.2.5 : L'extension de bâti existant en lieu et place d'espaces plantés.

### Pièce graphique :



### Article 4.2 : Edifices « Belle Epoque » 1885-1923

#### Peuvent être imposés à l'occasion de travaux

- 4.2.1 : 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.

- 4.2.2 : 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.
- 4.2.3 : La préservation des compositions architecturales ordonnancées, marquées par des soubassements et une hiérarchie des étages.
- 4.2.4 : La réfection des façades sera de manière préférentielle, mise en œuvre par des techniques d'enduits traditionnels au mortier de sable et chaux naturelle coloré ensuite par un badigeon à la chaux naturelle, teintées par des ocres et terres naturels.
- 4.2.5 : La préservation, la restauration ou la restitution de toutes formes d'arts décoratifs extérieurs, de tous ornements en relief ou faux appareils en pierre reconstituée se fera préférentiellement par l'emploi de matériaux et des techniques de mise en œuvre traditionnelles, recherchées par des sondages et des analyses préalables....

#### Peut ne pas être autorisée à l'occasion de travaux :

4.2.10 : L'isolation par l'extérieur des façades

- **Pièce Graphique :** Les villas sont identifiées comme typique des bâtiments « Belle-Epoque » 1885-1923.



- Plan de Prévention des Risques (PPR) :

Les deux parcelles sont comprises dans la zone B3 du PPR qui correspond à un sol sédimentaire très épais et impose aux constructions nouvelles de respecter des normes d'élasticité.

Pour les zones B1, B2, et B3, les projets nouveaux devront également faire l'objet d'un avis géotechnique préalable à la construction intégrant une étude de liquéfaction sur l'horizon de sable

fin très souvent rencontré à Nice parfois sur des épaisseurs importantes et préconisant, le cas échéant, des mesures appropriées.

**Ce type d'études devra être au minimum de niveau G2 AVP (obligatoirement suivie d'une étude de niveau G2PRO de conception de l'ouvrage en cas de présence avérée de sols liquéfiables) au sens de la norme NF P 94-500 qui définit les missions géotechniques.**

