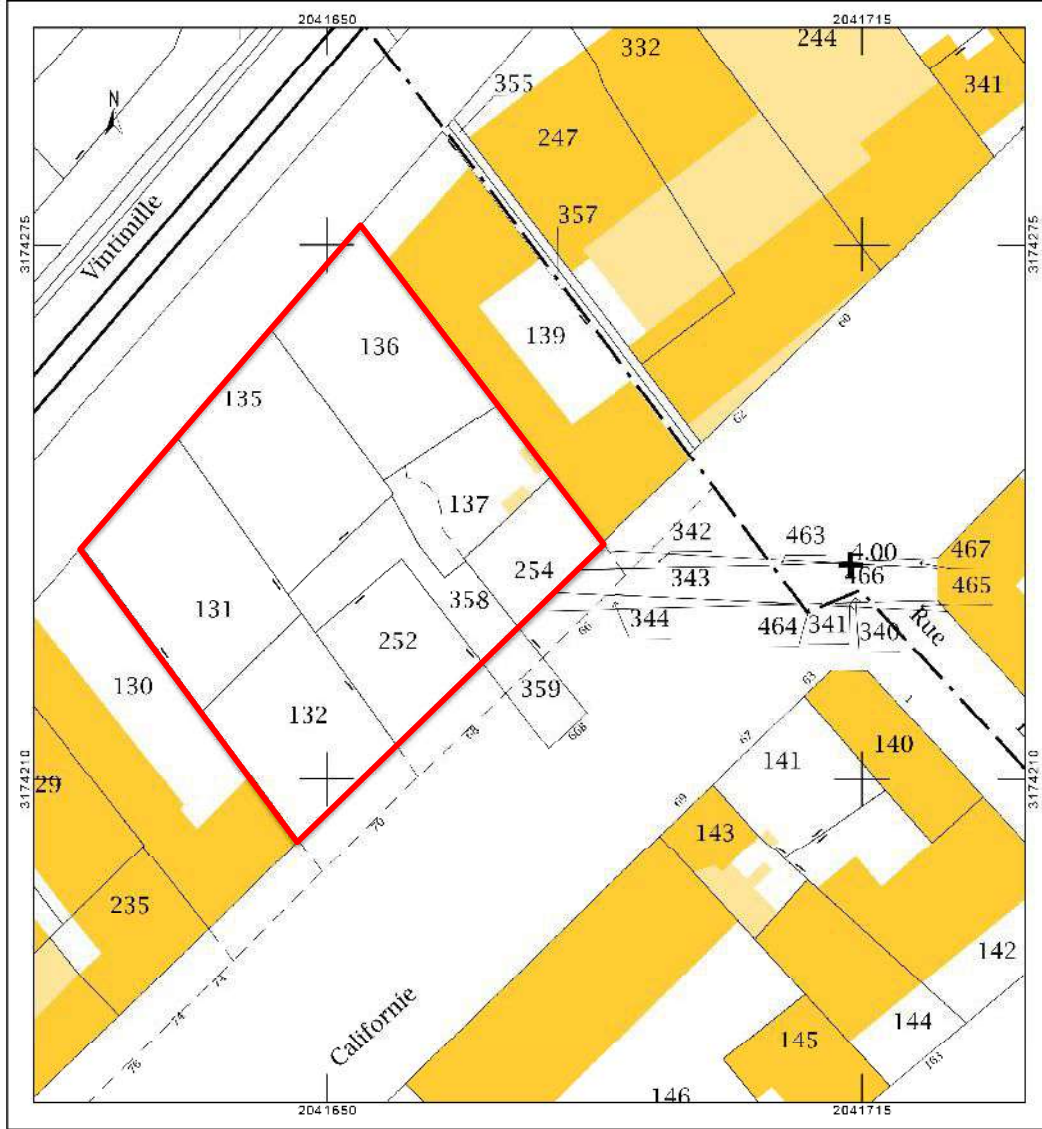




Département : ALPES MARITIMES  
 Commune : NICE  
 Section : NE  
 Feuille : 000 NE 01  
 Echelle d'origine : 1/1000  
 Echelle d'édition : 1/650  
 Date d'édition : 07/12/2020  
 (fuseau horaire de Paris)  
 Coordonnées en projection : RGF93CC44  
 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
 Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
 Nice  
 Centre des Finances Publiques de Nice  
 Cadré 22, rue Joseph Cadré 06172  
 06172 NICE  
 tél. 04-92-09-46-10 - fax -  
 odif.nice@dgifp.finances.gouv.fr  
 Cet extrait de plan vous est délivré par :  
 cadastre.gouv.fr

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
 Nice  
 Centre des Finances Publiques de Nice  
 Cadré 22, rue Joseph Cadré 06172  
 06172 NICE  
 tél. 04-92-09-46-10 - fax -  
 odif.nice@dgifp.finances.gouv.fr  
 Cet extrait de plan vous est délivré par :  
 cadastre.gouv.fr



**LÉGENDE**

**Limites de commune**  
 Zone réglementaire PLUM U, A, N et AU  
 Plan de Règlement d'Urbanisme Local (PRUL) de Nice  
 Plan de Règlement d'Urbanisme Local (PRUL) de Nice  
 Périmètre des Outils de l'Aménagement de Proximité  
 Périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) de la Côte d'Azur (7 mars 2016)  
 Emplacement réservé voirie et équipement public\*\*  
 Servitude d'usage public de la voirie et équipement public\*\*  
 Servitude d'usage de projet d'aménagement\*\*

**USITE SOCIALE**  
 Emplacement réservé voirie pour usages sociaux\*\*  
 Périmètre de mixité sociale\*\*

**COMMERCES**  
 Lignes commerciales à protéger  
 Secteur de commerce commercial ou autre (U, A, N et AU)  
 Commerce spécialisé au titre de l'U, A, N et AU  
 Commerce, artisanat, artisanat ou équipement d'intérêt collectif et services publics, locaux et régionaux, ou de la commune de la région sur voirie

**DEPLACEMENTS DOUX**  
 Lignes de circulation des vélos aménagées de proximité\*\*  
 Piste cyclable existante à créer ou à conserver  
 Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

**RISQUES ET NUISANCES**  
 Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques approuvé en vertu de l'article 170 du Règlement d'Urbanisme Local (RUL) de Nice  
 Risques naturels liés aux PPR  
 Risques industriels liés aux PPR  
 Zone de transit  
 Aléa d'inondation de pluvialité de forte intensité ou au préjudice de 100 ans hors de zone  
 Zone de protection des canalis  
 Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine  
 Zone de protection des nappes alluviales  
 Zones de Plan d'Occupation du Sol (POS) de l'Établissement Nica Côte d'Azur (avec indication de la zone)

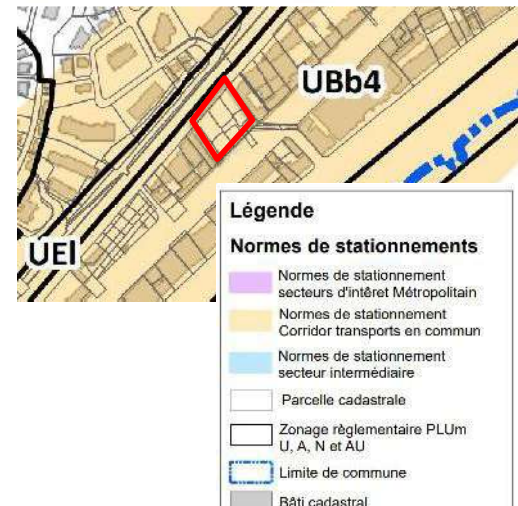
**AUTRES**  
 Immeuble dont la destination est destinée aux usages agricoles  
 Périmètre de hauteur minimale des constructions\*\*  
 Périmètre de hauteur maximale des constructions\*\*  
 Périmètre d'implantation des constructions\*\*  
 Périmètre d'implantation des constructions réglementaires multiples à respecter

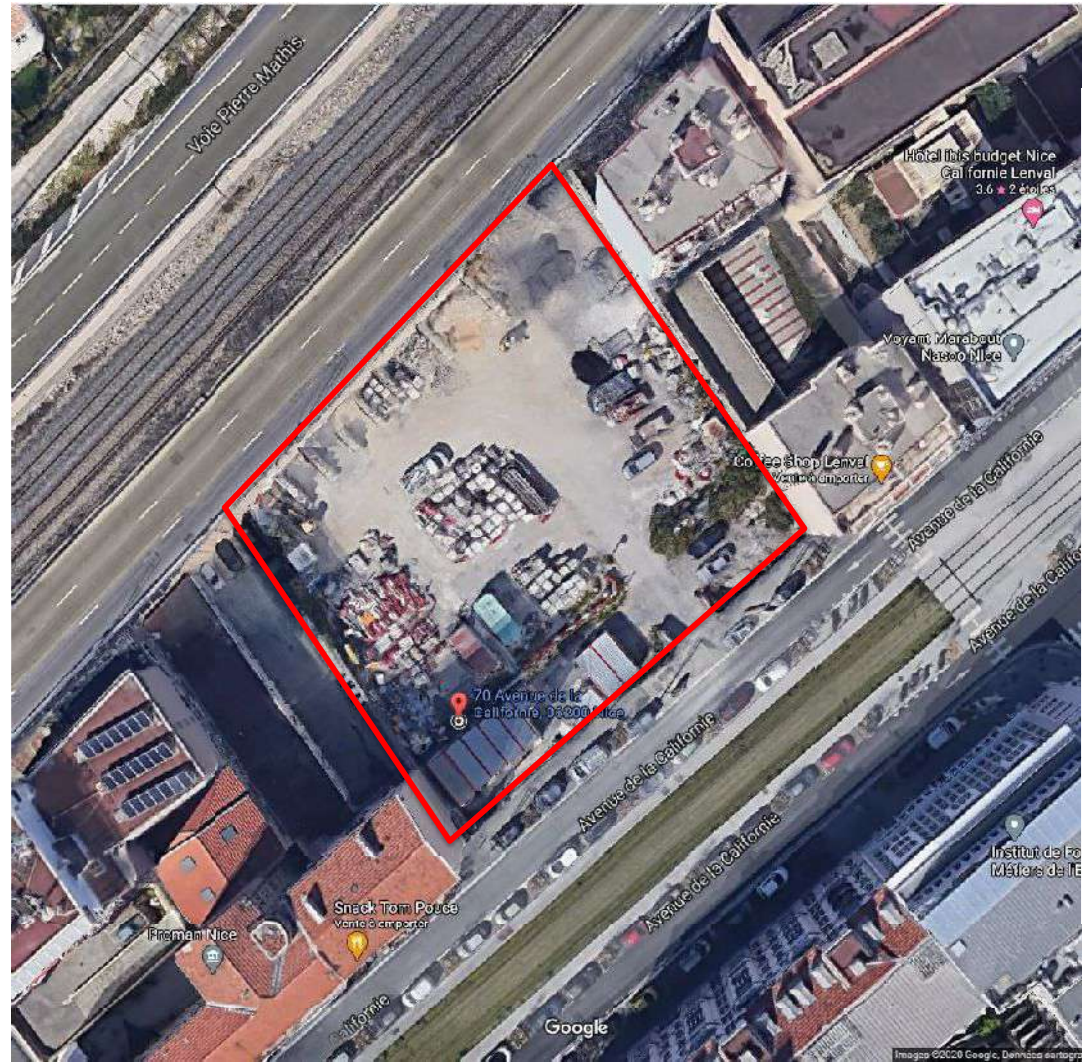
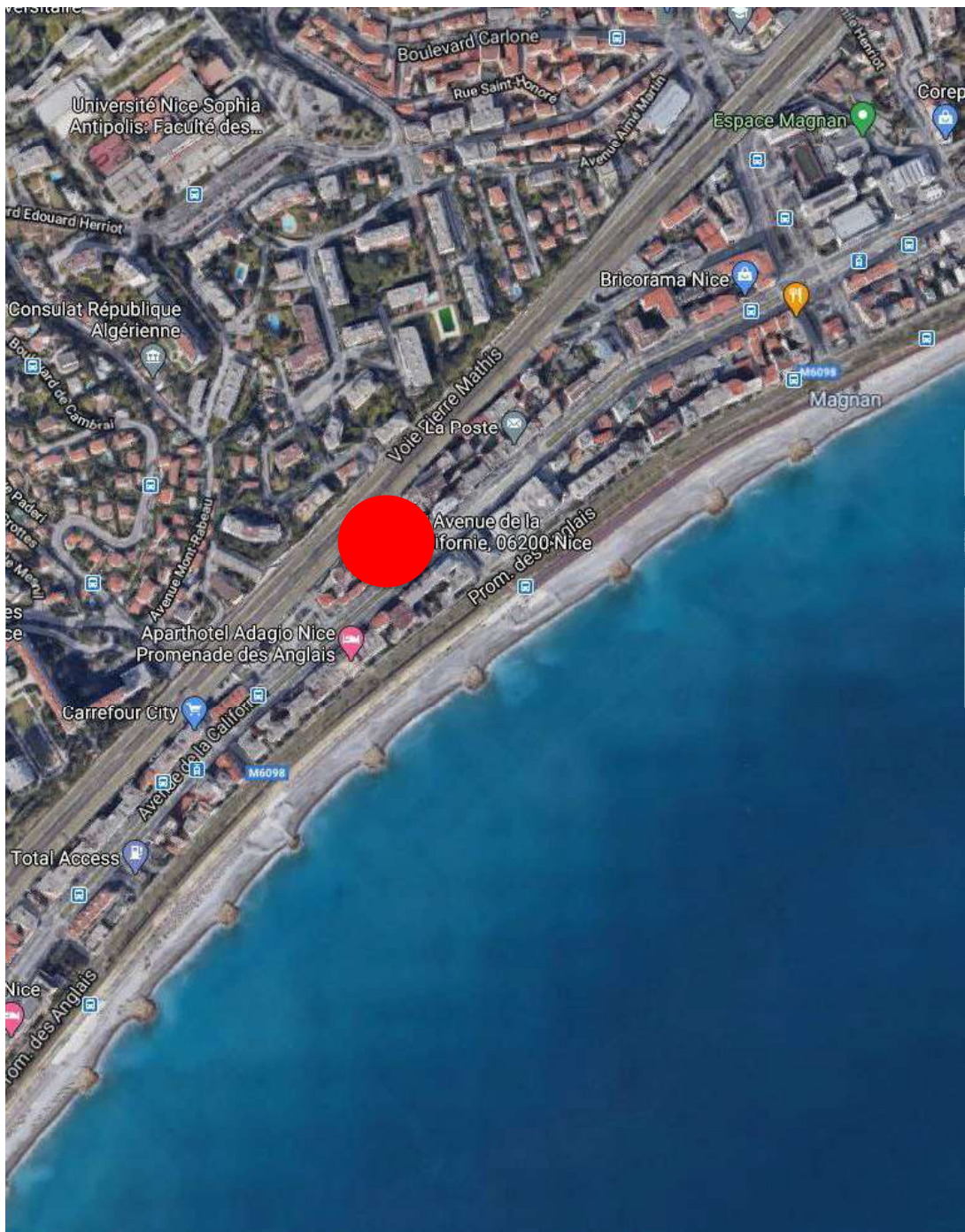
**AUTRES RÉGLEMENTATIONS**  
 Secteurs de plan masse\*\*  
 Secteurs concernés par la calibration de l'autorisation pour être autorisés à le démolir sans les bâtiments existants  
 Secteurs protégés en raison de la présence de sites ou d'ouvrages

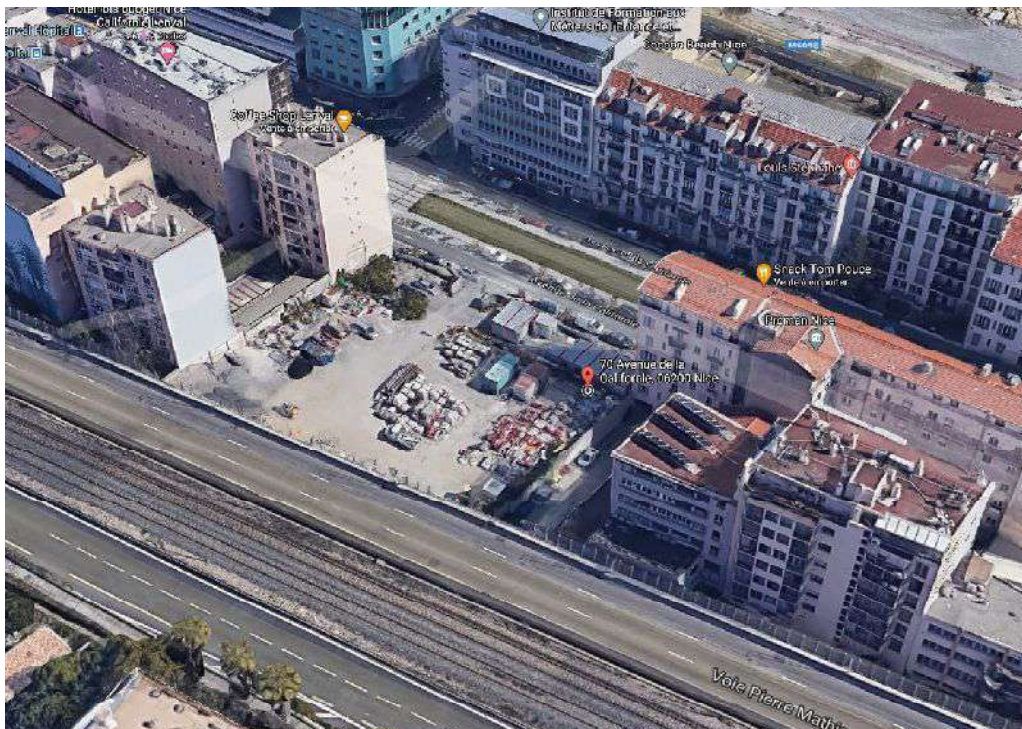
**ENPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
 Marge de recul et nombre de ville, traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur  
 Marge de recul en bordure de voie  
 Marge de recul par rapport à l'axe de la voie  
 Marge de recul en bordure de limite séparative  
 Limite d'implantation des constructions au-delà de la zone  
 Limite d'implantation des constructions limitées par la hauteur des bâtiments  
 Aligement commercial  
 Temps de vue visuelles à ménager  
 Sens préféré à des fatigues  
 Dispositions particulières particulières  
 Règle de recul des derniers niveaux

**PATRIMOINE**  
 Espaces boisés classés  
 Plan d'alignement d'un édifice de protection de l'architecture  
 Espace de protection des valeurs  
 Espace vert de transition  
 Héritages à protéger à créer\*\*  
 Espace vert linéaire  
 Jardin d'intérêt majeur  
 Éléments de paysage à créer  
 Éléments de paysage à protéger  
 Éléments de paysage à protéger  
 Éléments de paysage à protéger

**ENPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (continued)**  
 Règle d'ordonnement urbain précisée dans le règlement  
 Polygone d'implantation générale à hauteur de construction définie par la carte NCA\*\*  
 Polygone d'implantation générale avec hauteur\*\*  
 Polygone d'implantation  
 Polygone d'implantation des constructions\*\*  
 Polygone d'implantation des constructions\*\*  
 Impasse des accès véhicules et des sous-sols  
 Localisation d'accès à pied  
 Zones non constructibles  
 Emprise de voirie officielle  
 Zone où peuvent être construites des terrasses et stores  
 Autres hauteurs NCA indiquées au titre de la zone









Maître d'ouvrage : GROUPE GAMBETTA

Projet : NICE - Avenue de la Californie

Références cadastrales : Section NE Parcelle(s) n°131-132-135-136-137-252-254-358  
 Surface totale du terrain avant alignement : 2360 m<sup>2</sup>  
 Surface totale du terrain après alignement : inconnu

**NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 477 dont 144 sociaux**

UBb4	REGLEMENTATION PLU DE LA ZONE CONCERNÉE	PLU	PROJET
U 6	Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	sur l'avenue de la CALIFORNIE à l'alignement et sur la voie Pierre MATHIS un retrait de 5m à partir du marge de recul pour une bande de 20m	sur l'avenue de la CALIFORNIE à l'alignement et sur la voie Pierre MATHIS un retrait de 5m à partir du marge de recul pour une bande de 20m
U 7	Implantation par rapport aux limites séparatives Aboutissant aux voies Fond de propriété	en limite dans la bande continue	en limite dans la bande continue
U 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	non réglementée	non réglementée
U 9	Emprise au sol (CES)	non réglementée	non réglementée
U 10	Hauteur maximum des constructions	25m à l'égout soit R+7 et 28,5m au faitage	25m à l'égout soit R+7 et 28,5m au faitage
U 12	Stationnements		
	Stationnements 2 roues RE :	1 pour 50 chambres= 10 Pk	27 Pk
	Stationnements vélos RE :	1,5m <sup>2</sup> /ST 2P et 2,5m <sup>2</sup> /3P 4P= 716 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>
	Stationnements 2 roues commerces :	1 pour 300m <sup>2</sup> = 2 Pk	3 Pk
	Stationnements vélos commerces :	0,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> SP= 3,3 m <sup>2</sup>	3,6 m <sup>2</sup>
	Stationnement Véhicules Légers :		
	Résidence étudiante libre	0,3 place par logement = 100 Pk	97 Pk
	Résidence étudiante social	0,3 place par logement = 43 Pk	43 Pk
	Commerces	1 place par 80m <sup>2</sup> = 8 Pk	8 Pk
		<b>Total = 151 Pk</b>	<b>Total = 148 Pk</b>
U 13	Espaces libres et plantation	En dehors de la bande continue de 20 m 65% espace vert dont 60% vert plein terre	En dehors de la bande continue de 20 m 65% espace vert dont 60% vert plein terre
U 14	Coefficient d'occupation du sol (COS/SDP)	Sans objet	Sans objet
	Résidence étudiante libre		8051,6 x 0,90 = 7246,4 m <sup>2</sup> SDP
	Résidence étudiante social		3450,69 x 0,90 = 3105,6 m <sup>2</sup> SDP
			<b>SOUS TOTAL = 10352,1 m<sup>2</sup> SDP</b>
	SERVICE		237,8 m <sup>2</sup> SDP
			<b>TOTAL Résidence = 10589,9 m<sup>2</sup> SDP</b>
	Commerces		602,5 m <sup>2</sup> SDP
			<b>TOTAL = 11192,4 m<sup>2</sup> SDP</b>

TABLEAU DE TYPOLOGIE DES LOGEMENTS					
	Logements Libres		Logements Sociaux		Total
Studio	-	-	-	-	-
2 Pièces	-	-	-	-	-
3 Pièces	-	-	-	-	-
4 Pièces	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>100%</b>	<b>144</b>	<b>100%</b>	<b>477</b>

% logements sociaux à réaliser : en surface	≥ 30%	3105,62/10352,06 = 30,00%
---	-------	---------------------------

RÉPARTITION PK PAR NIVEAU			
AUTO		2 ROUES	
R-1	71	R-1	16
R-2	77	R-2	14
<b>TOTAL</b>	<b>148</b>	<b>TOTAL</b>	<b>30</b>

**NOTA:**

- L'unité foncière est concernée par " la trame verte et bleue", d'où le 60% d'espace vert paysagers en dehors de la bande continue de 20m est majoré par 5% et 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- L'unité foncière se situe dans le périmètre de la mixité sociale, d'où à partir de 1500m<sup>2</sup> de SDP totale 30% de la surface de plancher minimum doit être en logements sociaux.
- le projet est concerné par le secteur à proportion de logements d'une taille minimale, 40% maximum du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.
- Le terrain se situe dans le périmètre vélos et à l'intérieur du corridor de transports en commun.
- Une partie du terrain se situe dans la zone bleue B6 du PPRI et dans la zone densément urbanisée:
- \* le 1er plancher doit être positionné à plus 0,25m de la côte de référence: la côte de référence est 4m+0,25m=4,25m (le niveau minimum du 1er plancher).
- \* Les constructions seront admises sans limitation d'emprise au sol.





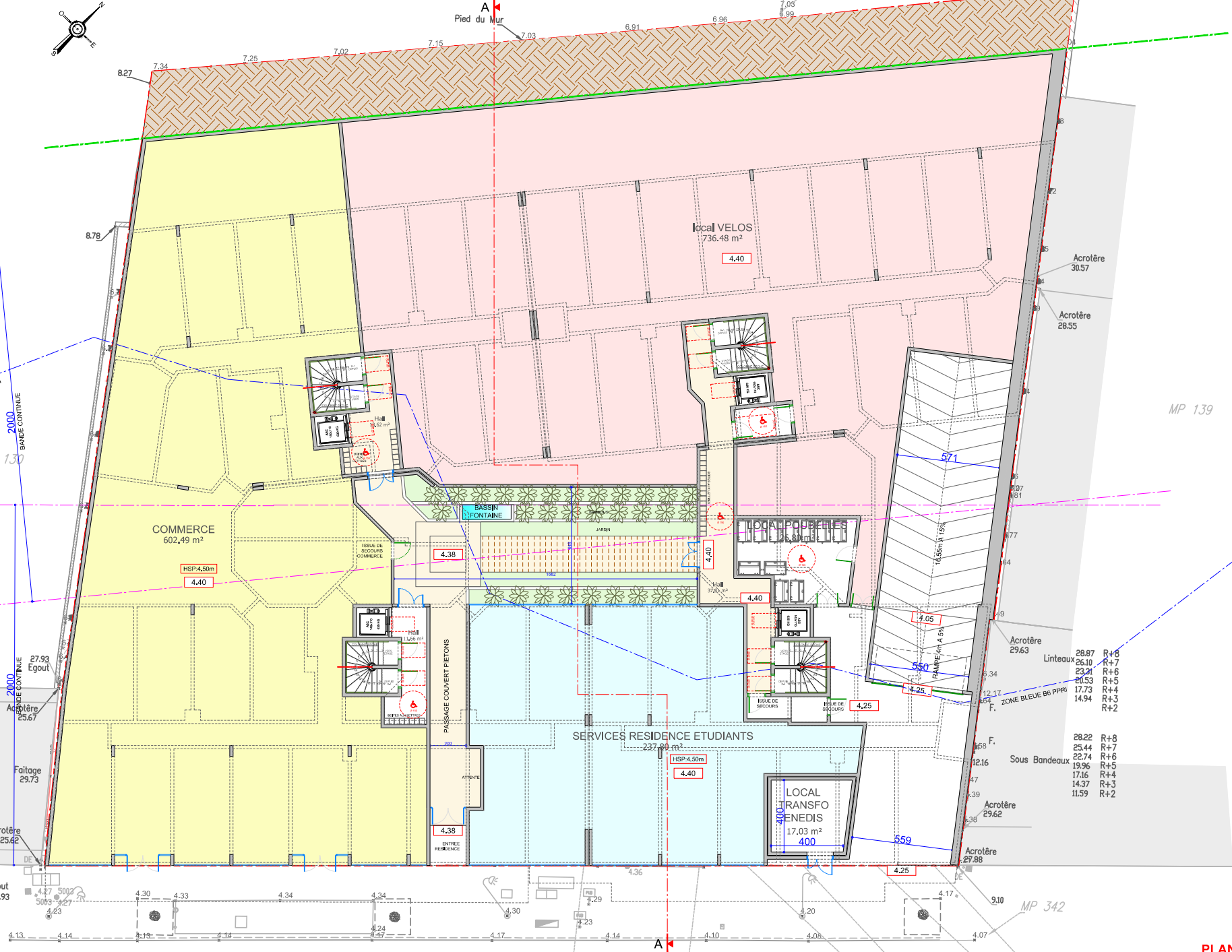


MP 130

MP 342







MP 130

MP 130

MP 342

Acrotère	25.67	
Faitage	29.73	
Egout	27.93	
Acrotère	25.62	
Acrotère	29.63	
Lintheaux	28.87	R+8
	26.10	R+7
	23.21	R+6
	20.53	R+5
	17.73	R+4
	14.94	R+3
	14.94	R+2
F.	28.22	R+8
F.	25.44	R+7
F.	22.74	R+6
F.	19.96	R+5
F.	17.16	R+4
F.	14.37	R+3
F.	11.59	R+2
Acrotère	29.62	
Acrotère	27.88	

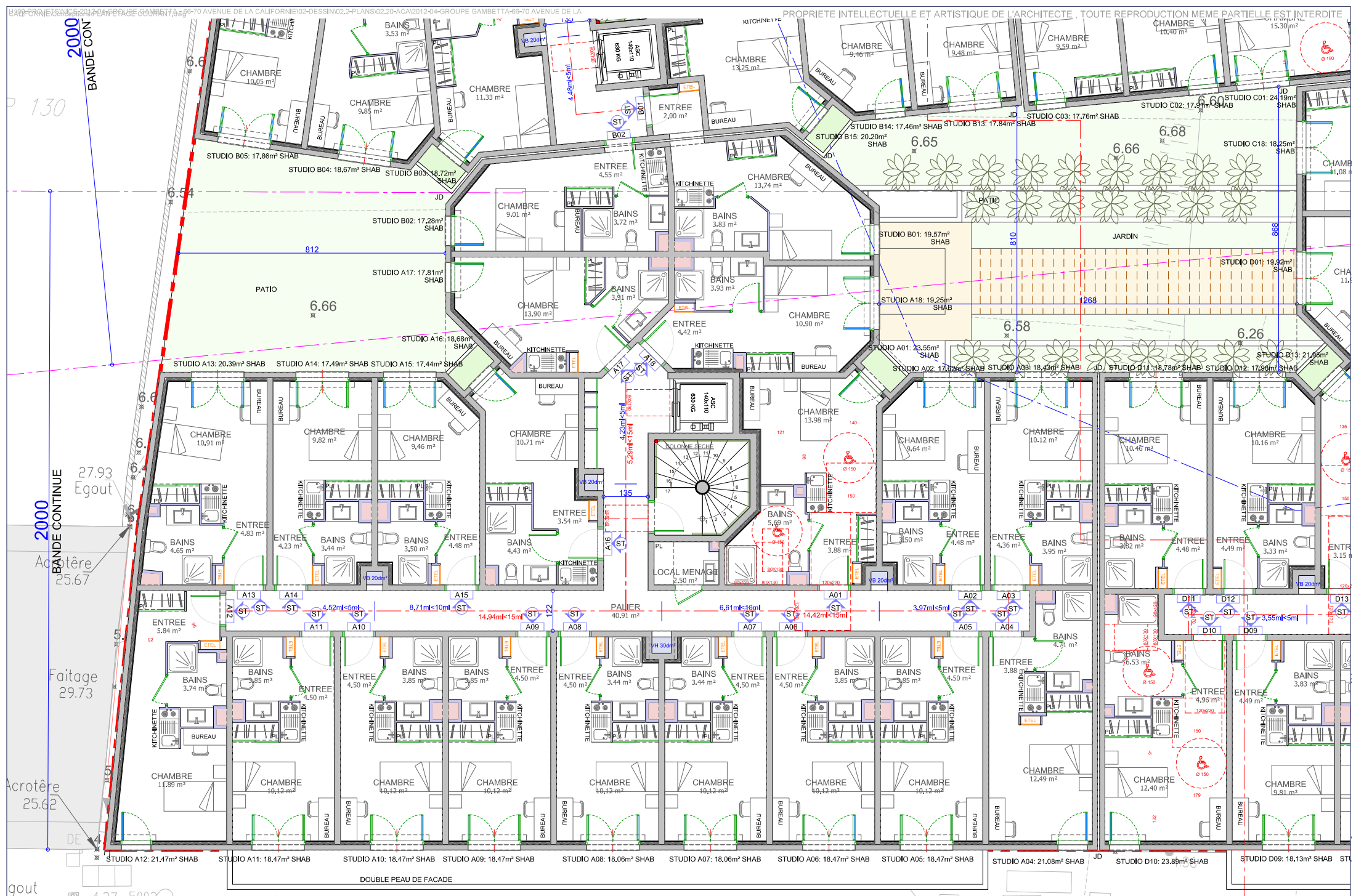




MP 139

- Acrotère 2887 R+8
- Linteaux 26.10 R+7
- 23.34 R+6
- 20.53 R+5
- 17.73 R+4
- 14.94 R+3
- R+2

- 28.22 R+8
- 25.44 R+7
- 22.74 R+6
- 19.96 R+5
- 17.16 R+4
- 14.37 R+3
- 11.59 R+2



PROPRIETE INTELLECTUELLE ET ARTISTIQUE DE L'ARCHITECTE. TOUTE REPRODUCTION MEME PARTIELLE EST INTERDITE

130

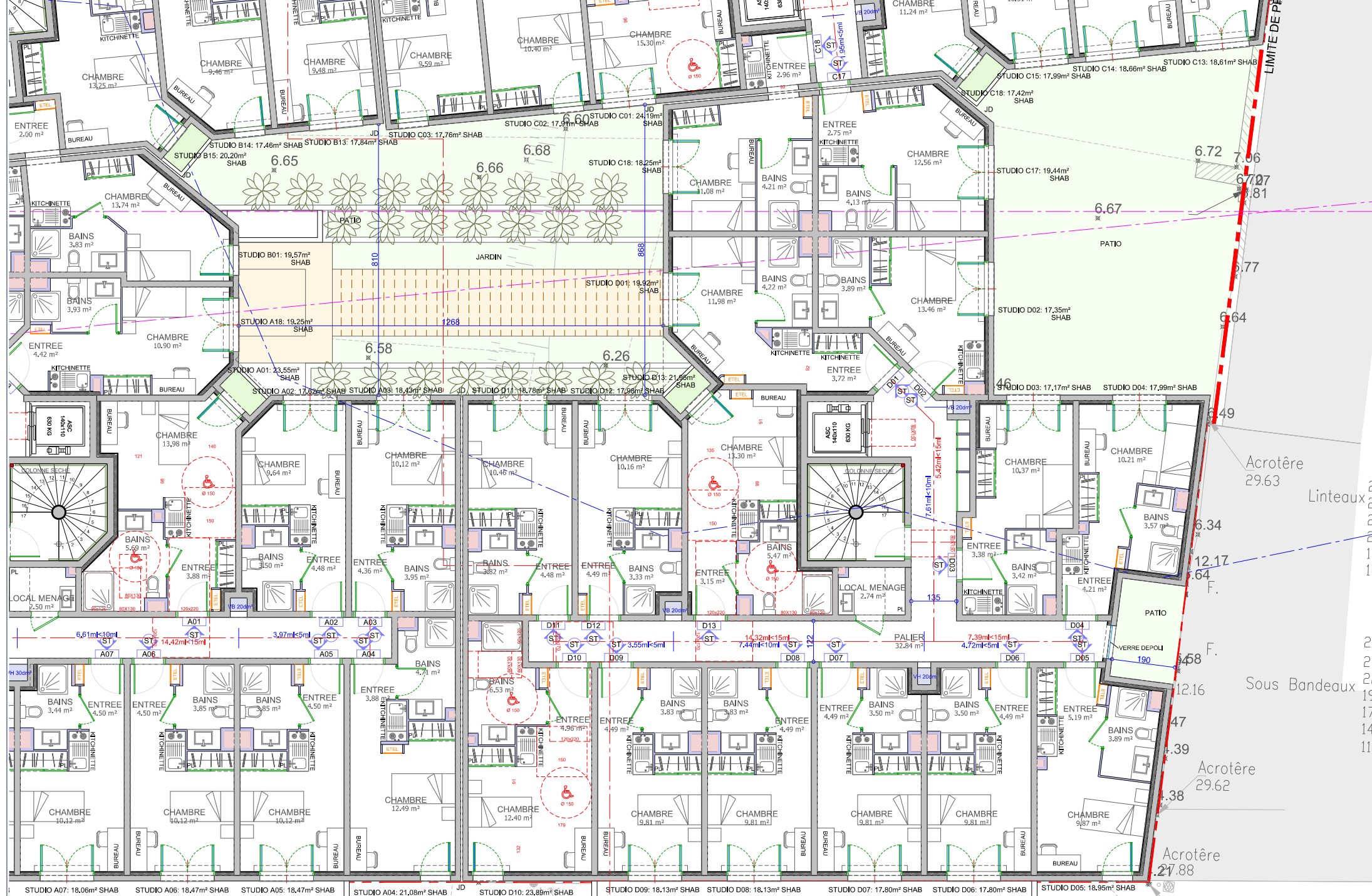
27.93  
Egout

Faïtage  
29.73

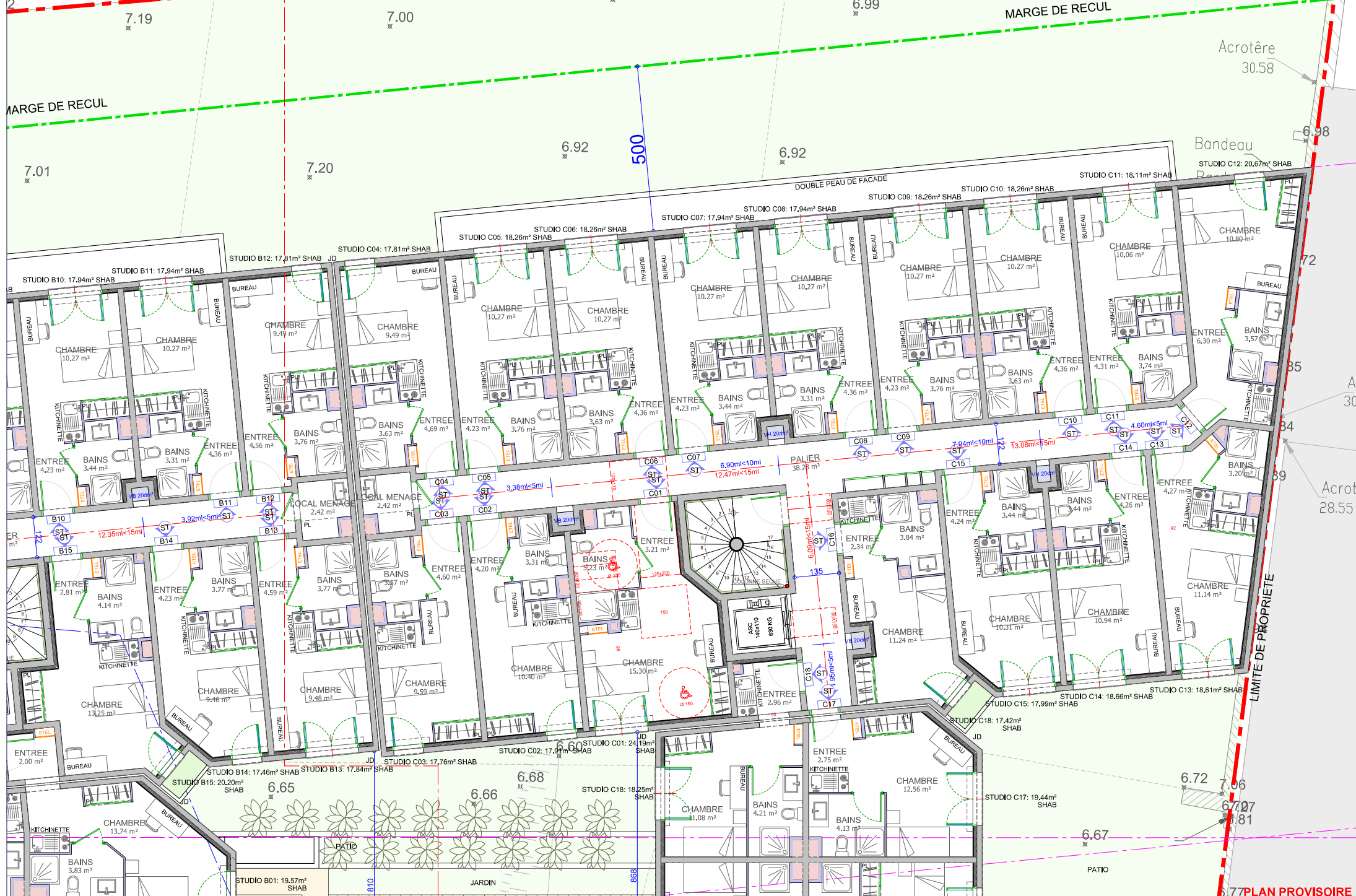
Acrotère  
25.62

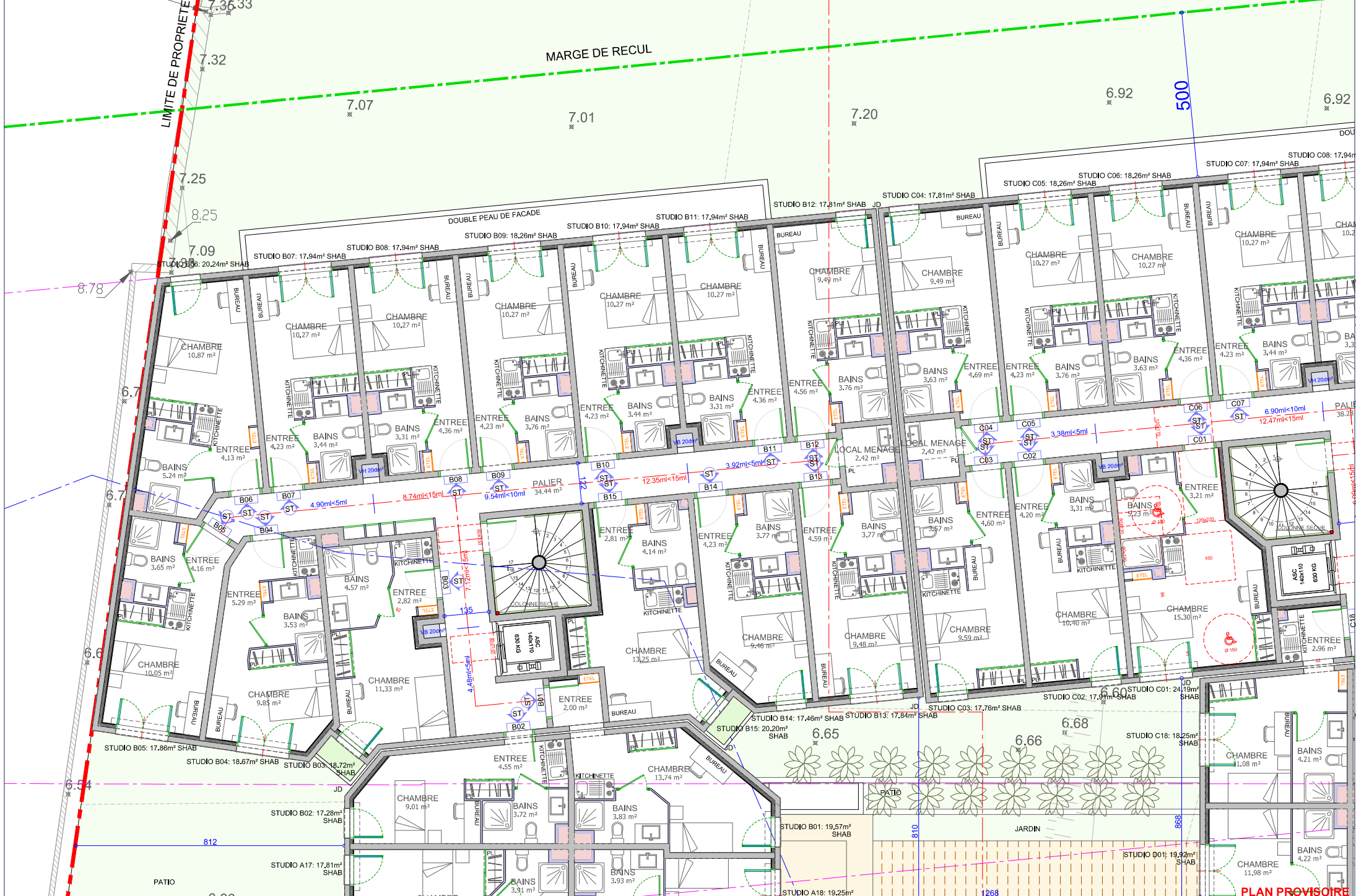
gout  
27.93

PLAN PROVISOIRE

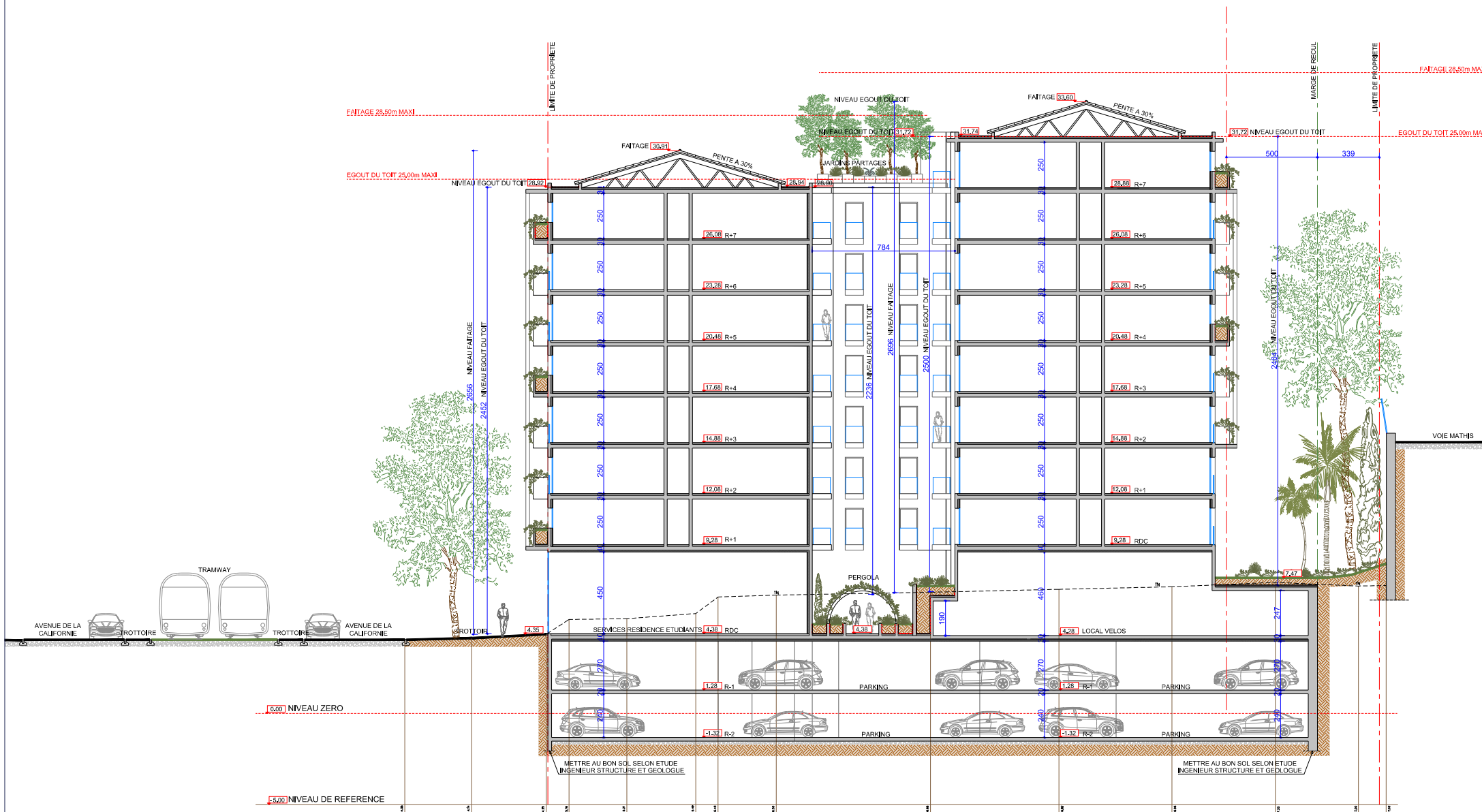


PLAN PROVISOIRE





PLAN PROVISOIRE

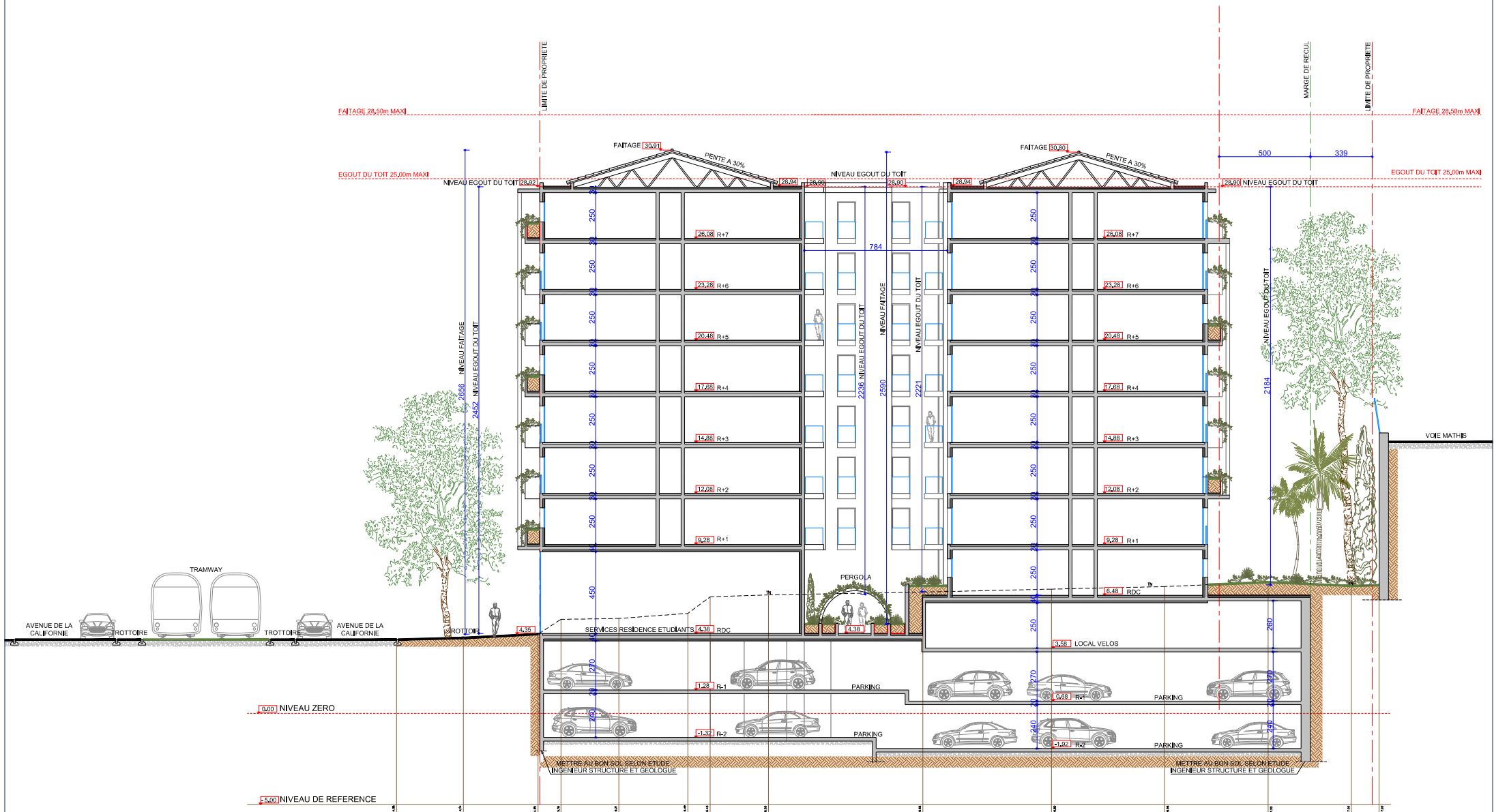


VARIANTE 1

DOCUMENT PROVISOIRE

COUPE AA Echelle 1/200°





VARIANTE 2

DOCUMENT PROVISOIRE

COUPE AA Echelle 1/200°

























