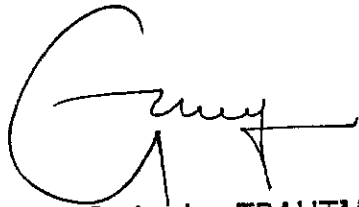
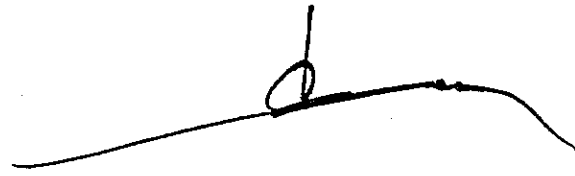


Madame La Ministre de la Culture et de la Communication,
Porte - Parole du Gouvernement

Le Secrétaire d'Etat au Logement



Catherine TRAUTMANN



Louis BESSON

NICE

CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL

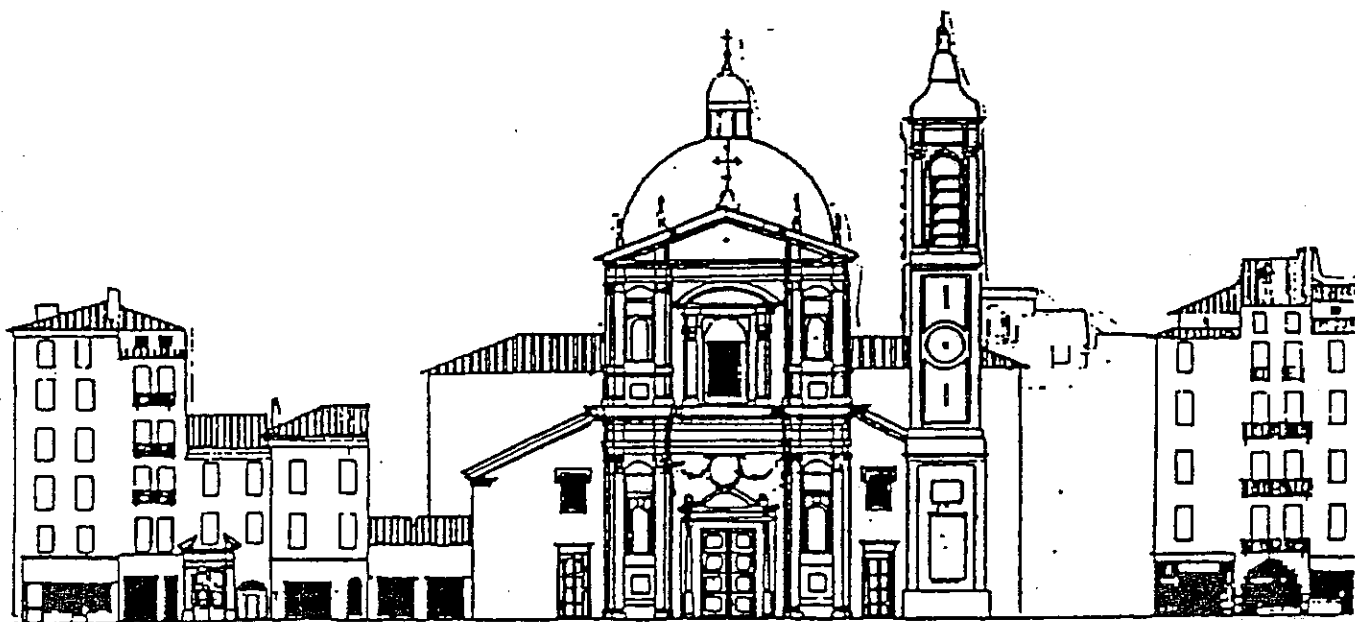


Dominique MASSON
Chef du bureau des secteurs sauvegardés

MODIFICATION DU SECTEUR SAUVEGARDE APPROUVE

REGLEMENT

III.1



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

	<u>Pages</u>
	4
Article 1. PREAMBULE	5
Article 2. Champ d'application	5 et 6
Article 3. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation et l'utilisation du sol	6
Article 4. Subdivisions du Secteur et portée du règlement sur ces subdivisions	7
Article 5. Adaptations mineures	

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol		
Article US.0 Occupations du sol protégée	8	
Article US.1 Occupations et utilisations du sol admises	8 et 9	modifiée
Article US.2 Occupations et utilisations du sol interdites	9	
Section 2. Dispositions relatives aux conditions d'occupation du sol		
Article US.3 Accès et voirie	11	
Article US.4 Desserte par les réseaux	11	
Article US.5 Caractéristiques des unités foncières	12	
Article US.6 Implantation des constructions par rapport aux voies	12 et 13	
Article US.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13	
Article US.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13 et 14	
Article US.9 Emprise au sol	14	modifiée
Article US.10 Hauteur des constructions	14 et 15	
Article US.11 Aspect extérieur	15 à 27	
I Règles générales d'aspect des immeubles existants et d'exécution des travaux de restauration	15	
II Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants et à construire	16	
A-Façades	16	
A.1 Enduits	16	
A.2 Couleur des façades	16 et 17	
A.3 Ravalement, nettoyage, entretien	17 et 18	
A.4 Ouvertures, percements, baies (portes et fenêtres)	19 et 20	
A.5 Devantures, vitrines, façades commerciales	20 à 22	
A.6 Terrasses	22	
A.7 Stores, bannes, marquises, auvents, balcons, serrurerie, climatiseurs	23 et 24	

.../...













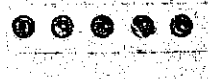
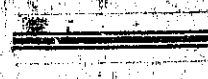
Pages

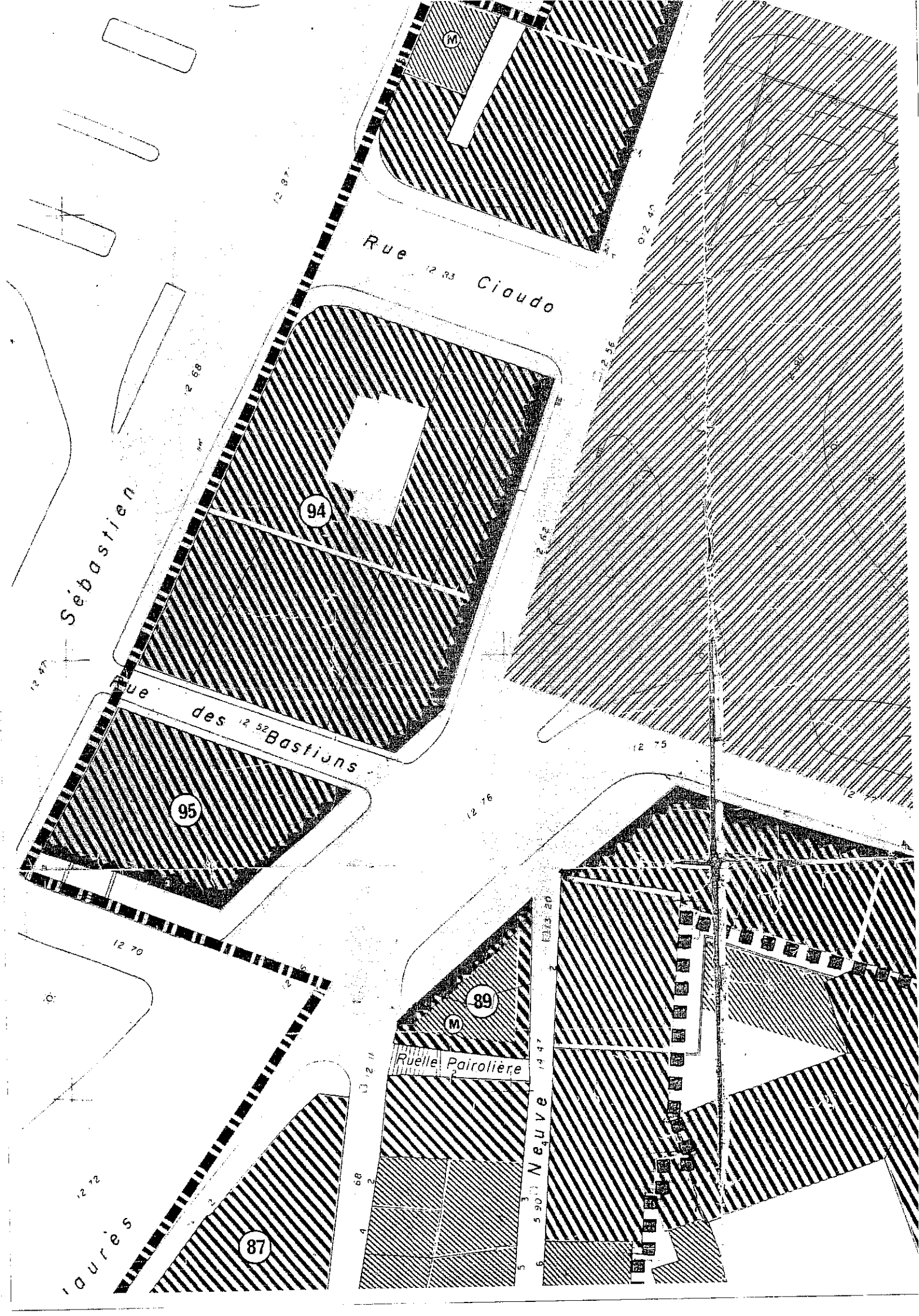
B - Toitures	24		
B.1 Couvertures	24 et 25		
B.2 Cheneaux et gouttières	25		
B.3 Cheminées	25		
B.4 Lucarnes	26	modifiées	
B.5 Terrasses	26		
B.6 Antennes	26		
B.7 Saillants de toitures	26		
B.8 Surélévations - Adjonctions	27		
B.9 Locaux Techniques	27		
Article US.12 Stationnement	27 à 30		
Article US.13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés	30 et 31		
Section 3. Possibilité maximale d'occupation du sol			
Article US.14 Coefficient d'occupation du sol	31		
Article US.15 Dépassement du C.O.S.	31		

ANNEXES

1. Liste exhaustive des écrêtements et modifications dans le Secteur Sauvegardé	32	modifiées
2. Liste des immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire	33	

LEGENDE DES PLANS DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. |  | Limites du secteur sauvegardé |
| 2. |  | Immeuble) protégé par la législation
) sur les monuments historiques |
| 3. |  | Façades, fragments) |
| 4. |  | Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits. |
| 5. |  | Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé. |
| 6. |  | Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. |
| 7. |  | Emprise de construction imposée |
| 8. |  | Superposition des dispositions 6 et 7 |
| 9. |  | Sous secteur d'aménagement d'ensemble |
| 10. |  | Espace soumis à prescription particulière
D dalles - P pavages - J jardins |
| 11. |  | Espace boisé classé à conserver ou à créer |
| 12. |  | Modification, écrêtement |
| 13. |  | Règle architecturale figurant au règlement |
| 14. |  | Passage privé ouvert au public
(-> pas une obligation) |
| 15. |  | Alignement nouveau |



Rue Cloude

Rue Sébastien

Rue des Bastions

Ruelle Pirolière

Rue Neuve

94

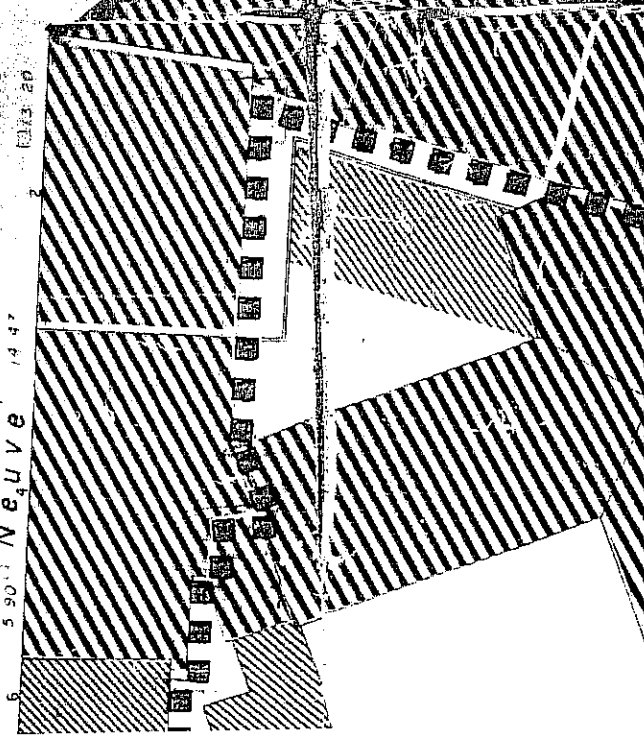
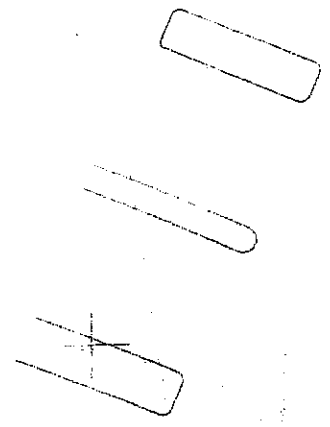
95

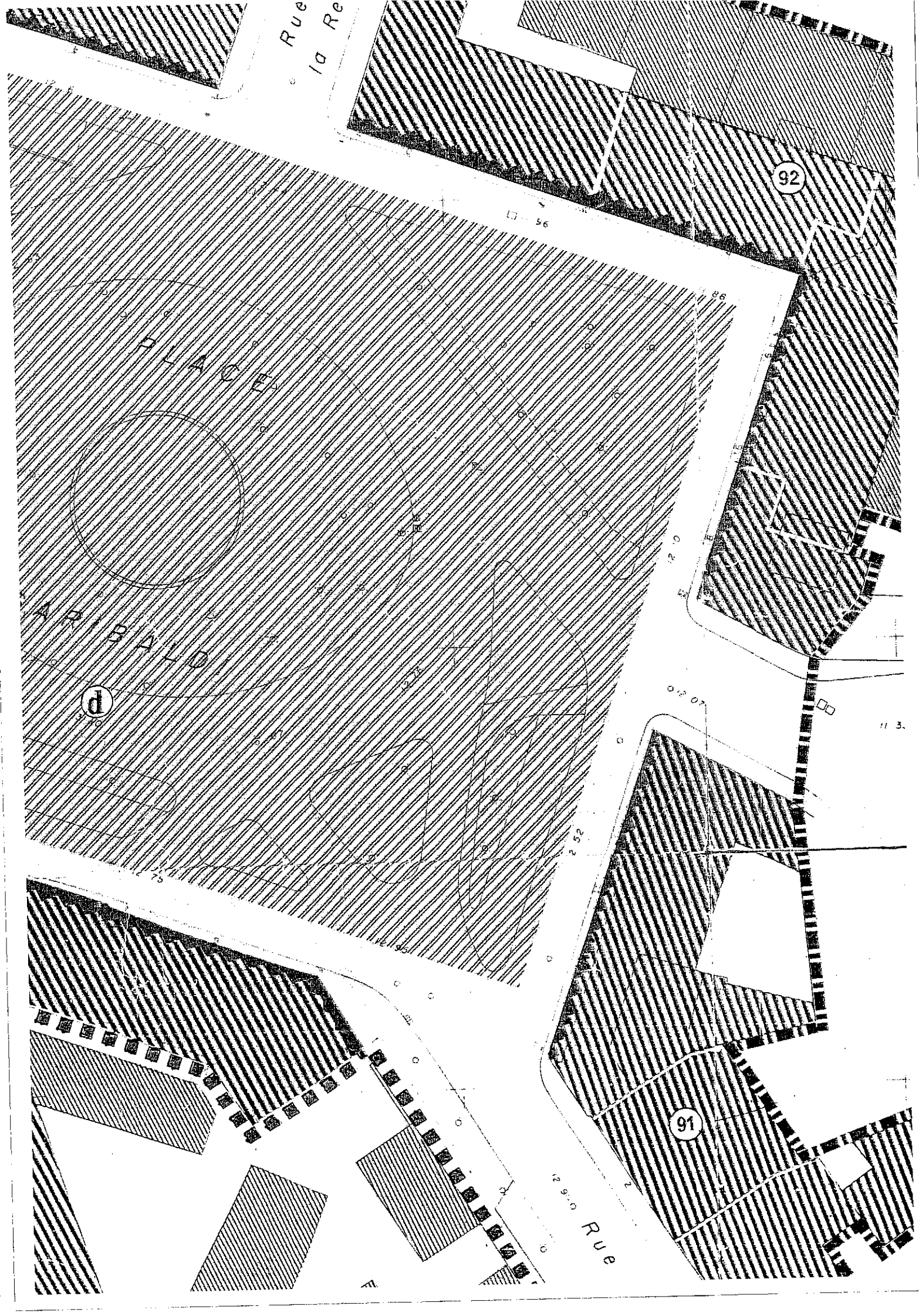
89

87

M

M





TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

...

PREAMBULE

Sont applicables au plan de sauvegarde et de mise en valeur du Secteur Sauvegardé les dispositions législatives et réglementaires définies par les articles L 313.1 à L313.3 et R 313-1 à R 313-23 du Code de l'Urbanisme.

L'architecte des bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet.

Sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui en apprécie la conformité avec le PSMV et qui peut imposer, pour la réalisation du projet, des prescriptions particulières dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme:

- toutes constructions ou modifications soumises au permis de construire ou exemptées du permis de construire ;
- tous travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire ou au régime d'exemption du permis de construire et qui font l'objet d'une autorisation spéciale ;
- toutes modifications apportées aux éléments d'architecture et de décoration intérieurs ;
- toutes démolitions soumises au permis de démolir ; pour les démolitions prévues par le PSMV et réalisées dans les conditions fixées par l'article L 313.1 alinéa 3, le permis de démolir n'est pas exigé ;
- toutes ouvertures de carrière ou d'installations classées et toutes autorisations de lotissement ;
- tous travaux d'installation ou de réfection de clôture ;
- toute occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

Les arrêtés de péril ne peuvent être pris qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France.

La publicité est interdite dans le Secteur Sauvegardé, sauf dans le cadre de zones de publicité restreinte, créées en application de la loi n° 79 - 11150 du 29 décembre 1979.

.../...

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe, dans les conditions prévues aux articles R.123.21 et R.313.11 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables à la partie du territoire dite "SECTEUR SAUVEGARDE", délimité en application de la Loi 62.403 du 4 août 1962, par un arrêté interministériel en date du 11 septembre 1969 modifié le 28 janvier 1985.

La limite du Secteur Sauvegardé est figurée par un tireté noir épais sur le plan au 1/500.

Son périmètre est défini par : le quai des Etats-Unis, la rue de la Terrasse, le boulevard Jean-Jaurès, la place Garibaldi, la rue Ségurane, l'allée François Aragon, le quai Rauba Capeu.

Son périmètre est reporté au P.O.S. de NICE, délimité sur les documents graphiques sous le sigle "SS".

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

- 2.1. Les dispositions de ce P.S.M.V. se substituent à celles des articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3/2, R.111.4, R.111.14, R.111.14/2, R.111.15, R.111.21, qui restent applicables (cf. annexe).
- 2.2. Les dispositions du code de l'urbanisme, du code de la santé publique et des autres législations, relatives au droit de préemption urbain et aux périmètres de résorption de l'habitat insalubre sont applicables.
Il en va de même des dispositions des articles L.430.1 et suivants et R.313.15 du code de l'urbanisme relatives au permis de démolir.
- 2.3. La loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et la loi N° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages sont également applicables.
- 2.4. Dans les zones d'intérêt archéologiques les découvertes de vestiges entraînent l'application de la loi du 27 septembre 1941 validée par l'ordonnance N° 45.2092 du 13 septembre 1945 et de la loi N° 80.532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
En application du décret N° 86-192 du 5 février 1986 portant réglementation des fouilles archéologiques, les projets d'affouillement doivent être signalés à la direction des antiquités historiques de Provence - Alpes - Côte d'Azur afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la sous-direction de l'archéologie.

.../...

2.5 Zone de risques

Risques sismiques

Le territoire couvert par le P.S.M.V. est situé dans une zone de séismicité N° 2. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret N° 67 - 1063 du 15 novembre 1969 et des arrêtés du 1er août 1979 et du 6 mars 1981.

Zone de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation, édifiés dans une bande de 200 m le long du Quai des Etats-Unis (voie type II) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- 2.6. Les dispositions prévues aux titres I et II du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et notamment celles qui concernent les monuments historiques et les sites.

ARTICLE 3 - SUBDIVISIONS DU SECTEUR ET PORTEE DU REGLEMENT SUR CES SUBDIVISIONS

Le Secteur Sauvegardé est situé dans la zone urbaine de NICE, il est symbolisé par les lettres U.S. (Urbain Sauvegardé)

Il comprend une sous zone USa et deux sous-secteurs d'aménagement d'ensemble repérés sur le plan par les lettres A et C.

Ces deux sous-secteurs d'aménagement d'ensemble sont délimités comme suit :

A - La place Sainte-Claire - rue des Serruriers, la rue Rossetti - la montée du Château - la montée Rondely

C - Rue Sincaire - rue Catherine Ségurane.

La portée des dispositions du règlement à l'égard de ces subdivisions est précisée au début ou dans le corps de chacun des articles du règlement.

.../...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123. 1 du code de l'urbanisme applicable au secteur sauvegardé.

Les adaptations mineures sont instruites sur demande justifiée du pétitionnaire par l'autorité compétente sur avis conforme de l'architecte des bâtiments de France conformément à l'article R 313.19-5/2ème alinéa.

.../...

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AU SECTEUR SAUVEGARDE

.../...

Section 1 . Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE US.0 - OCCUPATIONS DU SOL PROTÉGÉES.

On distingue dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé, les immeubles "protégés" et les immeubles "à conserver".

0.1 Les immeubles "protégés" au titre de la législation sur les Monuments Historiques en totalité ou en partie : ils sont figurés sur le plan en poché noir.

0.2 Les immeubles "à conserver" : ils sont figurés sur le plan en hachures larges obliques.

les immeubles "protégés" au titre des Monuments Historiques ainsi que ceux "à conserver" doivent être maintenus et, en tant que de besoin, restaurés ou améliorés.

Ces mesures s'étendent aux éléments d'architecture et de décoration extérieurs et intérieurs, tels que : escaliers, rampes, balcons, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés, peintures, gypseries et tous éléments appartenant à ces immeubles par nature ou par destination, **à l'exception des éléments ou parties de construction repérés par la lettre E ou M sur le plan du P.S.M.V et dans le règlement (cf. page 32).**

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé :

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de bureaux et services,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sports,
- les lotissements comprenant les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

2 - Peuvent également être admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles n'excèdent pas une superficie de plancher hors oeuvre nette de 500 m².
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.

ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 1 sont interdites.

.../...

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé, un terrain, pour être constructible, doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées nouveaux doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble du Secteur Sauvegardé.

4.1 Eau et assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable ou l'installation d'un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'eau et d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Pour les installations classées, tout rejet est soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain, ou disposées à l'intérieur de l'immeuble, ou encastrées en façade.

Toutefois, en cas d'impossibilités techniques, elles sont placées au-dessus des corniches ou bandeaux existants.

.../...

ARTICLE US.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

On entend par unité foncière l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou ensemble de propriétaires en indivision ou en copropriété.

Dans les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble A et C, une unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie au moins égale à la moitié de la superficie du sous-secteur concerné.

ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'alignement est défini comme le nu extérieur du mur de l'immeuble existant en bordure des voies, quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

6.1. Zone US

- Immeubles protégés et à conserver : sans objet.
- Constructions nouvelles et reconstructions : Les constructions doivent s'implanter, à l'exception des balcons, au ras de l'alignement existant ou sur l'alignement figurant sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, un retrait sur l'alignement est autorisé au dernier niveau de la construction, pour permettre la création d'un attique.

6.2. Sous-zone USa

Les implantations des bâtiments par rapport aux voies sont conformes aux dispositions du plan polychrome. Des saillies telles que balcons, escaliers, peuvent se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan.

Les locaux en rez-de-chaussée affectés aux activités commerciales ou artisanales liées au tourisme, à l'art ou aux loisirs peuvent se prolonger également par des terrasses, galeries, dans le respect des dispositions de l'article US.11 A 4

Toutefois, en cas de réalisation en plusieurs phases du plan polychrome, les implantations des bâtiments par rapport aux voies nouvelles peuvent être, soit en limite, soit en retrait de ces voies, de façon à permettre la continuité de ce plan.

.../...

6.3. Sous-secteur d'aménagement d'ensemble

Sans objet

ARTICLE US.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Zone US

- Immeubles protégés et à conserver : sans objet.

- Constructions nouvelles et reconstructions :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, aucune construction n'est autorisée.

7.2. Sous-zone USa

Les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives sont conformes aux dispositions du plan polychrome.

Toutefois, en cas de réalisation en plusieurs phases du plan polychrome, les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit en retrait de façon à permettre la continuité du plan.

7.3. Sous-secteur d'aménagement d'ensemble

Sans objet

ARTICLE US.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Zone US

Sans objet

8.2. Sous-zone USa

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sont conformes aux dispositions du plan polychrome.

.../...

8.3. Sous-secteurs d'aménagement d'ensemble

Sans objet.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de construction situées au dessus du sol.

9.1. Zone US

- Immeubles protégés et à conserver : sans objet.

- Constructions nouvelles et reconstructions : la superficie de l'emprise au sol maximale est dans le respect des dispositions de l'article US 7.1, l'emprise au sol des bâtiments préexistants, déduction faite de l'emprise des cours qui ont existé, pour les reconstituer lorsqu'elles ont été en tout ou partie obstruées, ainsi que des curetages imposés par le plan. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux cours qui figurent sous la légende 8 du plan du P.S.M.V.**

9.2. Sous-zone US a

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan polychrome.

Les infrastructures en sous-sol telles que les parkings doivent s'implanter dans la limite de l'emprise prévue pour elles au plan polychrome.

9.3. Sous-secteurs d'aménagement d'ensemble

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du sous-secteur A et 60% de la superficie totale du sous-secteur C.

ARTICLE US.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de façade du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Zone US

- Immeubles protégés et à conserver : ces immeubles doivent être maintenus dans leur hauteur générale actuelle, sauf indications contraires notées "E" ou "M" au plan polychrome, ou être rétablis dans leur hauteur ancienne la plus satisfaisante.

- Constructions nouvelles et reconstructions :

Entre deux bâtiments existants, la hauteur à l'égout du toit du nouveau bâtiment doit se trouver au plus à 1,50 mètre au-dessus de l'égout du toit le plus élevé, et au moins à 1,50 mètre en dessous de l'égout du toit le moins élevé, sans jamais être supérieure au vélum moyen de l'îlot.

Entre un bâtiment existant et un espace non construit, la hauteur est égale ou inférieure à celle du bâtiment existant.

Pour une construction isolée, la hauteur est supérieure d'au plus 1,50 m à la hauteur du bâtiment qu'elle remplace ou au vélum des bâtiments les plus proches.

10.2 Sous-zone USa

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout des toits ne peut dépasser les cotes N.G.F. indiquées sur le plan polychrome.

10.3 Sous-secteurs d'aménagement d'ensemble

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout des toits ne peut dépasser la cote de niveau rattachée au N.G.F. pour le sous-secteur A 36,50 N.G.F. et pour le sous-secteur C 28,90 N.G.F. le long de la rue Catherine Ségurane pouvant aller jusqu'à la cote 33,50 N.G.F. dans le reste de ce sous-secteur.

ARTICLE US.11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions du présent article s'appliquent à la zone US et à la sous-zone USa.

I - REGLES GENERALES D'ASPECT DES IMMEUBLES EXISTANTS ET D'EXECUTION DES TRAVAUX DE RESTAURATION

La mise en place d'ornements architecturaux ou décoratifs anachroniques par rapport à l'époque de l'immeuble est interdite.

Sont également proscrites :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, pierre reconstituée, fausses briques, faux bois, pierre plaquée, pelliculaire, à l'exception des trompe l'oeil existants ou susceptibles d'être créés.
- toute mise en oeuvre non conforme aux règles de l'art de bâtir, correspondant à la nature des ouvrages existants.

.../...

Pour tous les travaux d'entretien et de réparation ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter un bâtiment, il peut être exigé, suivant la nature de l'immeuble, que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant exactement les caractéristiques (matériaux, profils, section, couleur, proportions, rythmes, modénature, appareil, etc...) des ouvrages anciens.

II - SERVITUDES D'ARCHITECTURE CONCERNANT LES IMMEUBLES EXISTANTS ET A CONSTRUIRE

A - FACADES

Les façades sont soit enduites, soit en pierre de taille parementée ; il est interdit de peindre ou d'enduire la maçonnerie en pierre de taille.

Le même matériau de façade doit régner sur rue, cour et jardin d'un même immeuble.

A.1. Enduits

Les enduits de finition doivent être exécutés au mortier de chaux grasse.

Les sables utilisés pour la composition de ces mortiers doivent être des sables de rivière ou des sables lavés pour permettre de recevoir un badigeon à la chaux pour teinter les façades.

Dans tous les cas, l'enduit de finition doit être finement taloché et non projeté. Les enduits mécaniques, synthétiques ou d'inspiration fantaisiste, sont proscrits. L'enduit de finition au ciment est formellement interdit.

Les peintures vinyliques ou acryliques sont interdites, ainsi que toutes peintures brillantes, à l'exception de certains immeubles plus récents dont les maçonneries sont hourdées et enduites au ciment.

A.2 Couleurs des façades

Le choix des couleurs pour les façades du Secteur Sauvegardé revêt une grande importance, et un soin tout particulier doit être apporté pour que les peintures extérieures sur rue et sur cour, qu'il s'agisse des enduits de façades, demeurent dans les gammes des ocres caractéristiques de la majorité des façades du secteur. Il est souhaitable que d'un immeuble à l'autre, des différences légères existent, afin de maintenir le caractère pittoresque du quartier. Pour ce faire, le présent règlement comporte un Plan de polychromie des façades qui assure la

.../...

cohérence des choix qui guideront la décision dans le cadre des autorisations de ravalement de façades.

Ce plan distingue les types de façades suivants :

- "à conserver" :

L'état actuel de la façade comporte suffisamment d'indications pour que le ton de fond de mur ainsi que les éléments décoratifs, s'ils existent (encadrements, frises, bandeaux, frontons, chaînes d'angle...) puissent être restitués à l'identique. On prend soin dans ce cas de prélever des échantillons de couleur sur les parties de façades les moins exposées à l'altération des intempéries, et de relever les décors existants.

- "à modifier : recherche historique" :

L'histoire de l'occupation du bâtiment concerné, ou des traces de tons et d'éléments décoratifs laissent supposer que la façade a eu une expression polychrome autre, et quelque fois plus riche que ce que l'on perçoit à ce jour. Un décroustement minutieux, fait sous la surveillance de l'architecte des bâtiments de France, doit permettre de restituer une composition antérieure, significative de l'histoire de ce bâtiment.

- "à modifier : situation d'accompagnement" et "à modifier : espaces remarquables" :

Il s'agit de façades de bâtiments pouvant jouxter des façades à conserver ainsi que des monuments historiques, ou des séquences d'alignement de façades ainsi que des espaces remarquables constituant les caractéristiques essentielles du tissu urbain du Secteur Sauvegardé.

La situation de ces façades par rapport aux façades et aux espaces remarquables repérés sur le plan de polychromie doit être prise en compte avec soin pour ne pas les altérer, ni créer d'effet de rupture brutale. La création de nouveaux décors sur des façades n'en comportant pas au préalable devra être étudiée avec une grande prudence sans porter préjudice à celles comportant des décors existants.

A.3. Ravalement, nettoyage, entretien

A.3.1 Le nettoyage et le ravalement sont des opérations d'entretien des façades. Ils font obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux.

A.3.2 Les échafaudages nécessaires pour tous travaux à exécuter sur façades, doivent être bâtis à double rang d'échasses et exclure tout scellement dans la façade.

.../...

A.3.3 Pour tout ravalement de maçonnerie enduite, les précautions suivantes sont observées :

- le décroulage s'effectue jusqu'à la pierre, les joints sont ensuite brossés et lavés ;

- l'enduit de redressage au mortier de chaux hydraulique naturelle n'est pas trop richement dosé pour éviter les retraits ;

- dans le cas de charges d'enduits importantes, celles-ci sont obtenues par des passes successives d'enduit en observant chaque fois le temps de prise nécessaire. On ne cherche pas à redresser une façade présentant des différences importantes de nus. Les recharges ne peuvent être que ponctuelles $< \text{ou} = 0,50 \text{ m}^2$.

Le nu de façade doit être respecté et l'enduit ne doit pas être l'occasion de créer des ruptures d'aplomb, surcharges pour soubassement ou faux-bandeaux.

A.3.4 Les ouvrages en pierre doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état d'origine.

Lors des ravalements, les proportions de modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées.

Aucun adoucissement, voir suppression de moulurations n'est admis.

Lorsque la maçonnerie en pierre de taille aura été enduite, le ravalement prévoira sa restitution.

A.3.5 En dehors des façades, les nombreux vestiges intérieurs, tels que : colonnades, escaliers, portes, plafonds voûtés et autres fragments doivent être maintenus et restaurés à l'occasion des campagnes de travaux.

Il est donc interdit de détruire ou de transformer ces fragments d'architecture ou d'ornement.

A.3.6 En complément de l'article US 4, tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères et tous branchements sur les canalisations d'eaux pluviales.

Les canalisations d'eaux pluviales sont obligatoirement verticales. Elles peuvent être rivées et encastrées dans les murs sur la hauteur du rez de chaussée afin de permettre un brise jet ou l'aménagement de façades commerciales.

Les réseaux sont repris conformément à l'article US. 4

.../...

A.4. Ouverture, percements, baies (portes et fenêtres)

A.4.1 Il peut être imposé aux constructions neuves et reconstructions une hiérarchie des hauteurs sous plafond afin de respecter les alignements de baies sur rue.

A.4.2 Toute modification d'une porte ou d'une fenêtre existante, tout projet de création d'une porte ou d'une fenêtre, font l'objet d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire si l'immeuble est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

A.4.3 Tous les travaux de réparation ou d'aménagement intéressant une ouverture ancienne, porte, fenêtre, arcade, baie doivent être l'occasion de sa remise en l'état d'origine, si l'immeuble ou son environnement le rendent possible.

Les piliers, têtes de murs, arcades, arcs voûtés, cintres surbaissés, doivent être refaits avec les matériaux d'origine. Les encadrements de pierre sont apparents dans le cas où l'appareil le justifie.

Dans le cas des immeubles où un percement aurait été effectué à une époque postérieure à la construction d'origine, et où il ne serait pas envisagé de reboucher cette ouverture, on laisse apparente la structure qui a permis ce percement sans la revêtir de matériau de camouflage.

A.4.4 Lorsque la disposition des locaux ne correspond pas aux besoins actuels et que l'amélioration de l'habitat nécessite l'ouverture de nouvelles baies ou l'agrandissement de celles existantes, ces modifications à un état ancien peuvent être tolérées exceptionnellement, sous la double condition :

- que cette transformation ne défigure pas l'architecture des façades sur rue, sur cour ou sur jardin,

- que l'étude de ces transformations soit faite dans un esprit de simplicité ou de discrétion, sans recherche de pastiche et sans affirmation de formes nouvelles ; ces ouvertures doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment et aux proportions des autres ouvertures, notamment par l'emploi des matériaux qui ont servi à construire l'immeuble.

A.4.5 Les menuiseries extérieures, portes, persiennes, vitrages, sont conservés ou rétablis à l'identique si leur maintien "in situ" est impossible après constat de l'architecte des bâtiments de France. Les portes d'immeubles sont en bois ou, le cas échéant, si l'architecture du bâtiment s'y prête, en fer, à l'exclusion de tout autre matériau.

.../...

Dans le cas d'un remplacement, les types et les profils suivent les modèles de l'époque et sont en concordance avec le style de l'immeuble considéré.

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres, volets et persiennes, sont en bois destiné à être peint.

- Les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française sur toute la hauteur de la baie,

- les petits bois sont conservés ou restitués soit sur la base de carreaux 0,40 x 0,40 (XIX^e), soit sur la base de carreaux plus petits (immeubles XVIII^e et antérieurs),

- les volets intérieurs sont maintenus s'ils existaient déjà ou restitués lorsqu'ils existaient (XVIII^e) ainsi que l'ensemble de la quincaillerie.

- les volets sont à lames rases avec portisols (exceptionnellement à lames "américaines" sur les immeubles fin XIX^e).

Les portes d'immeubles et portes cochères sont peintes de couleur foncée ou laissées naturelles (cirées). Le vernis est proscrit. Le style faux-bois des portes XIX^e est maintenu.

Les vitrages en menuiserie métallique, les stores à l'italienne en matière plastique ou métal, les volets roulants en bois ou métal, ainsi que les persiennes métalliques, sont interdits.

A.4.6 Pour les locaux exigeant des vitrages translucides, ceux-ci doivent être placés au moins à 5 cm en arrière des vitres transparentes usuelles.

L'emploi de verres de couleur est interdit.

A.4.7 Les appuis de fenêtres sont en pierres minces de préférence (ardoise ou pierre verte de Roya), mais en aucun cas en béton, en brique ou en tuiles. Le marbre blanc est à éviter.

A.5 Devanture vitrines, façades commerciales

La réfection, la remise en état des devantures des boutiques et magasins est un des cas les plus fréquents de l'évolution du Secteur Sauvegardé. La majeure partie des rez de chaussée des immeubles est utilisée en locaux commerciaux ou artisanaux, ceux-ci devenant le décor essentiel des rues du Secteur Sauvegardé.

Les façades commerciales, y compris tout dispositif des devantures et d'enseignes, ne peuvent être établis que dans la hauteur du rez de chaussée des immeubles.

.../...

Dans l'établissement ou la transformation d'un magasin, on prend en considération l'architecture de l'ensemble de l'immeuble sans supprimer d'élément constructif de gros-oeuvre existant.

La trame architecturale doit être respectée, et les piédroits, piliers ou arcs devront être conservés visibles de l'extérieur.

Dans les immeubles anciens, il y a lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement (départ d'arcs en pierre, linteaux moulurés ou non, etc...). La composition du projet doit tenir compte des vestiges découverts.

En règle générale, il s'avère indispensable de procéder à tous sondages et mises à nu nécessaires avant l'établissement des projets.

Dans le cas fréquent où un même local commercial s'étend dans plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture doivent faire apparaître le fractionnement de la trame parcellaire ancienne. Les piliers anciens disparus lors de transformations antérieures sont rétablis au droit des mitoyens. Dans ce cas, l'unité de la fonction peut s'exprimer par l'homogénéité de la décoration ou des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

Les portes d'entrée, anciennes ou actuelles, des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures. Un espace minimum doit être respecté de part et d'autre de la porte pour la dégager (20 cm). Cette disposition peut être imposée aux établissements existants qui ne la respecteraient pas, à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

Les vitrines doivent être insérées dans le cadre architectural existant ou à créer. Dans tous les cas, les vitrines doivent être établies à l'intérieur des baies, 20 centimètres au moins en retrait de l'aplomb de la façade et des tableaux.

La saillie des coffrages constitués par des devantures en bois rapportées, portes rabattantes ou autres, ne doit pas dépasser 20 centimètres par rapport au nu de la maçonnerie porteuse.

Les vitrines anciennes, qui sont souvent d'ailleurs du XIX^e Siècle, sont conservées. Toute vitrine ayant un intérêt architectural, artisanal ou pittoresque, est conservée.

Les vitrines, panneaux ou objets fixes, apposés sur les piédroits, trumeaux, tableaux, têtes de murs, etc... ne doivent pas dépasser 0,50 m² en surface cumulée.

.../...

La protection contre les vols et effractions des magasins, boutiques et échoppes, lorsqu'elle est envisagée, se fait à l'aide de portes en bois massif avec penture, ou de grilles ajourées roulantes ou coulissantes, mais jamais par volets roulants métalliques ou peints.

Les coffres des grilles à enroulement sont obligatoirement installés à l'intérieur des magasins (aucun coffre en saillie ne sera accepté). Les grilles sont de préférence situées derrière le vitrage de la devanture. Les grilles extensibles extérieures sont interdites.

A.6. Terrasses

A.6.1 Terrasses commerciales

L'aménagement de nouvelles terrasses commerciales implantées sur le domaine public et destinées notamment à l'installation de tables, chaises, fauteuils, étals mobiles et accessoires pour la clientèle des cafés, restaurants, glaciers, etc... ne peut être envisagé que dans le cadre du respect de l'article US. 11. A.5.

En conséquence, tout aménagement de terrasse est considéré comme provisoire et révoicable et doit être conçu de manière à ne pas camoufler, cacher ou dissimuler partiellement ou complètement la façade de l'immeuble au pied duquel la terrasse est installée de façon à permettre la lisibilité de l'architecture.

Les terrasses de cafés, restaurants, ne peuvent comporter aucune clôture fixe ou être fermées.

Les planchers, tapis ou revêtements spéciaux sont interdits.

Ces interdictions peuvent être levées temporairement à l'occasion de fêtes, manifestations commerciales ou publiques.

A.6.2. Terrasses privées

Sur les terrasses privées des Ponchettes et de la Cité du Parc, est interdite l'installation de toute superstructure fixe ou mobile non liée directement à l'exploitation ou à la gestion de la servitude de passage public, au dessus de la protection d'étanchéité.

.../...

A.7. Stores, bannes, marquises, auvents, balcons, serrurerie, climatiseurs

A.7.1 Des toiles de tentes, bannes mobiles, peuvent être autorisées. Leur longueur est fonction des baies existantes et s'inscrit dans l'architecture de l'immeuble. Elles sont de même couleur, matière et forme pour tout un immeuble. Dans le cas d'occupation commerciale au 1er étage, des stores à l'italienne peuvent être autorisés à condition qu'ils soient fixés à l'intérieur du tableau des ouvertures et que les persiennes existantes soient maintenues.

Un lambrequin (bavolet) peut porter l'indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur de ce lambrequin, qui ne doit pas excéder 0,40 mètre.

Ces bâches et tentes doivent être dissimulées une fois roulées et leurs tombants ou lambrequins ne doivent pas dépasser 0,45 mètre.

A.7.2 Les auvents, les marquises et les avant-toits, et de façon générale, toute avancée, non prévus à l'origine, de la façade de l'immeuble, sont proscrits.

A.7.3 Les balcons sont rares dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, et la grande majorité des balcons existants sont de création n'excédant pas un Siècle, à l'exception de quelques balcons ronds sur trompes stuquées datant du XVIIIe.

S'agissant des immeubles existants, la création de tout balcon est interdite sur rue et, si la façade intérieure est de qualité exceptionnelle, sur cour.

Toutefois, pour les grandes façades XIXe disposant d'un grand dégagement et possédant déjà des balcons, il peut être autorisé la création de balcon nouveau si, et seulement si elle permet de restituer une harmonie architecturale de la façade.

A l'exception des balcons ronds sur trompe du XVIIIe qui sont restaurés, les balcons suivront obligatoirement le mode de construction traditionnel : dalle d'ardoise sur armature métallique avec ou sans console et garde-corps vertical droit à barreaudage ou ouvragé (dalle béton et garde-corps corbeille sont à proscrire). Le style et l'architecture de l'immeuble doivent être respectés.

.../...

A.7.4 Les ouvrages de serrurerie et de ferronnerie sont en général de grande qualité à l'intérieur du Secteur Sauvegardé.

Les ouvrages anciens de serrurerie, balcons de fer forgé, grilles, garde-fous, doivent être réparés. Les parties trop fortement endommagées sont refaites avec soin, suivant leurs dispositions anciennes.

Les ouvrages nouveaux qui peuvent être nécessaires, sont en ferronnerie actuelle, mais en respectant les proportions des ferronneries anciennes, tant dans la section des fers et la proportion des vides et des pleins, que dans les techniques d'assemblage.

A.7.5 Les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation apparents en façade sont interdits, ainsi que leurs conduits.

B - TOITURES

Le site et la topographie de la Commune de NICE permettent d'avoir des vues directes et dominantes sur les toitures du Secteur Sauvegardé. L'aspect de ces toitures a donc une grande importance, c'est pourquoi elles doivent être traitées avec un soin particulier.

B.1 Couvertures :

Qu'il s'agisse de bâtiments anciens ou modernes, toutes les couvertures sont en tuile creuse surcuite, n'ayant subi aucun triage en vue d'uniformiser leur couleur.

Les toitures existantes, en tuiles rondes, doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera autorisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit au moyen de tuiles de réemploi, soit de tuiles ayant subi une cuisson spéciale.

Les immeubles du XIX^e ont été construits dès l'origine avec une couverture en tuiles mécaniques plates, cette couverture est à maintenir.

L'emploi de plaque type "Canalite" en remplacement des tuiles canal, est autorisé à condition que ces plaques ne soient pas apparentes en rives et en génoises et que la taille des tuiles de couvert corresponde à l'échelle de l'ondulation des plaques utilisées.

.../...

Les rives en saillies sont à proscrire et doivent être obligatoirement réalisées avec un rang de tuiles de couvrant scellé au mortier de chaux dans le prolongement du nu du mur pignon.

Toute cour ou puits de jour, actuellement couvert par une verrière et d'une surface supérieure à 4 m² doit être découvert. Cette modification peut être exigée à l'occasion d'une demande de permis de construire ou autorisation de travaux.

En dehors des gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, solins et noquets, la couverture ne doit comporter aucun métal apparent.

B.2 Chéneaux et gouttières :

Les gouttières pendantes en bout de toiture ne peuvent être admises qu'à la condition d'être réalisées en zinc.

Le raccordement du tuyau de descente à la gouttière se fait par esse, avec ou sans interposition de cuvette en zinc. Cette dernière n'est tolérée qu'à condition d'être ouvragée.

B.3 Cheminées :

Les gaines de fumée ou de ventilation sont groupées par catégories pour donner des souches de proportions importantes. Elles sont groupées de préférence en rectangle allongé perpendiculairement à la façade.

Les souches sont traitées en enduit. Leur couverture est, soit :

- à chapeau en tôle ouvragée,
- en poterie de terre cuite,
- en section pyramidale posée sur une assise de brique formant couronnement.

Tous ces modèles de couverture de souches existent actuellement dans le Secteur Sauvegardé et l'on doit s'en inspirer en respectant les proportions et la mise en oeuvre des matériaux.

Les souches neuves doivent être implantées à un mètre de recul de l'aplomb des façades minimum. Les tuyaux hors combles de toute nature, sont interdits.

B . 4 . Lucarnes :

Les couvertures peuvent comporter des tabatières rampantes de très faibles dimension. Les lucarnes rampantes appelées chien assis, sont interdites. Les lucarnes traditionnelles avec couverture à deux pentes sont autorisées.

B . 5 . Terrasses :

La couverture en terrasse ainsi que les terrasses dites tropéziennes sont interdites sauf en cas d'aménagement des terrasses existantes des Ponchettes, de la Cité du Parc, des bâtiments bas du Cours Saleya et dans les cours qui figurent sous la légende 8 du plan du P.S.M.V.

Lors de la réfection de l'immeuble, la suppression des terrasses existantes et la restitution des anciennes toitures peuvent être exigées.

B . 6 . Antennes :

Les antennes doivent être placées à l'intérieur des combles, sauf au pétitionnaire à faire la preuve que cette disposition est impossible techniquement.

Dans ce cas, l'antenne peut être placée sur une souche de cheminée et est en recul de plus de 3 mètres à l'aplomb des façades.

Les paraboles sont interdites sauf sur les bâtiments publics lorsqu'elles sont liées à la sécurité (Préfecture et bâtiment militaire).

L'installation d'une antenne collective par immeuble est imposée à l'occasion des travaux de réfection de toitures ou le raccordement au réseau de télédistribution s'il existe.

B . 7 . Saillants de toiture

Les saillants de toiture sont actuellement de trois sortes :

- constitués par une corniche moulurée,
- sur chevrons prolongés au-delà de la façade,
- en forme de génoise (très rare).

Ces couronnements doivent être conservés, sauf dans le cas où leur modification apporterait une amélioration à la tenue architecturale de la rue.

B.8 . Surélévations - Adjonctions

Toute surélévation d'un immeuble est formellement interdite, sauf indication contraire notée "M" au plan, de même que toute adjonction extérieure ayant pour résultat de transformer le volume ou l'aspect de l'immeuble.

Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment et à l'occasion de l'exécution de travaux concernant la remise en état de toiture (notée "E" au plan) et de toute adjonction extérieure au volume du bâtiment, en façade (notée "M" au plan) sont exigées.

Cette prescription est également applicable aux cages d'escaliers et cours intérieures, à l'exception des cours qui figurent sous la légende 8 du plan du P.S.M.V.

B.9 . Locaux Techniques

Aucun local technique, quel qu'il soit, n'est admis en dehors du volume de la toiture qui doit respecter une pente maximum de 30%.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

Ces dispositions ne s'appliquent qu'à la sous-zone US a et aux sous-secteurs d'aménagement d'ensemble A et C.

I/ - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas où, par application des normes actuelles, le nombre de places de stationnement existant réellement, sur le terrain dépasserait l'exigibilité entraînée par les S.H.O.N. existantes, les places supplémentaires non affectées à une autre construction pourront être utilisées pour la construction projetée ou l'extension de la construction existante.

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé de la façon suivante :

1/ - Pour les voitures automobiles construction à usage de :

HABITATION :

Un emplacement par 60 m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N).

RESTAURANT,
SALLE DE SPECTACLE RÉUNION OU BAL,
HOTEL (moins de 100 chambres) :

Un emplacement par 80 m² de S.H.O.N toutes affectations confondues.

HOTEL (100 chambres et plus)	:	Un emplacement par 160 M2 de SHON toutes affectations confondues.
SURFACE DE VENTE inférieure à 300 M2 de SHON BUREAU	:	Un emplacement par 40 M2 de SHON
SURFACE DE VENTE égale ou supérieure à 300 M2	:	Un emplacement par 25 M2 de SHON
ENTREPOT (y compris ceux des commerces)	:	Un emplacement par 100 M2 de SHON
ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES	:	Un emplacement par 2 lits toutes affectations confondues.
ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT - du 1er et 2ème degré	:	Un emplacement par classe.
- supérieur, universités - établissements d'enseignement pour adultes	:	Un emplacement par 10 élèves
EQUIPEMENTS SPORTIFS	:	Le nombre de places de stationne- ment sera fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres équipements.
COURTS DE TENNIS	:	Deux emplacements par court.
 2/ - <u>Pour les autocars et les véhicules de livraison</u>		
HOTEL (100 chambres et plus)	:	Une aire d'arrêt pour autocars par 100 chambres
ANNEXES ET RESERVES DES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX supérieures à 300 M2 de SHON Entrepôts	:	Une aire d'arrêt pour véhicules de livraison par 300 M2 de SHON.

.../...

3/ - Pour les engins à deux roues
Constructions à usage de :

HABITATION	:	Un emplacement par 100 M2 de SHON
ENTREPOT	:	
COMMERCE	:	
BUREAU	:	
INDUSTRIE	:	Un emplacement par 50 M2 de SHON
ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS	:	
ET CLINIQUES	:	
SALLES DE SPECTACLES - REUNIONS	:	
OU BAL	:	
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	:	Un emplacement par 10 M2 de SHON
SECONDAIRE OU SUPERIEURS	:	de plancher de classe.

Toutefois, lorsque le nombre d'emplacements pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement des aires de stationnement n'est pas obligatoire.

4/ - Modalités d'application

- Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements de stationnement sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de fréquentation.
- Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre entier le plus proche.
- Les aires de stationnement seront marquées au sol. Leurs dimensions devront permettre les manoeuvres aisées et le stationnement normal des véhicules légers en usage courant.
- Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies.
- Les voies de circulation et les accès devront être suffisants pour desservir chaque emplacement, sans qu'il soit nécessaire de déplacer un tiers véhicule, sauf en cas de parc-autos mécaniques conçus à cet effet.
- Dans le cas de desserte par monte-voitures, le débit horaire devra être supérieur à 50 voitures. De plus, une aire d'attente de deux véhicules devra être aménagée sur l'unité foncière le plus près possible de l'accès au monte-voitures.
- Les places de stationnement non couvertes par une dalle ou des pergolas garnies de végétation sont interdites sur une dalle de couverture située à plus de 3 mètres du sol.
- Dans tous les cas l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, de la justification de leur existence sur le terrain, ou du versement de la participation financière visée au § II ci-après.

.../...

- Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

- Dans le cas d'augmentation de la SHON d'une construction existante les aires de stationnement ne seront exigées que pour la S.H.O.N. supplémentaire.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires seront calculées en fonction des présentes normes et de l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

- Dans le cas d'augmentation de la SHON de bâtiments publics communaux le nombre d'emplacement nouveaux manquants sera compensé par des emplacements réservés à cet effet dans un parc public de stationnement.

- Dans les cas visés par les deux derniers alinéas, il ne sera pas fait application du présent article si la surface permettant de calculer le nombre d'aires de stationnement exigibles est inférieure à 200 M2 de S.H.O.N.

II / DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas d'impossibilité technique justifiée ou le cas échéant lorsque le terrain est exclusivement desservi par une voie à caractère piéton, le demandeur devra acquitter la participation fixée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

B - AUTRES CAS

Il ne sera pas exigé de places de stationnement.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces boisés classés de l'ensemble du secteur figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 1301 du Code de l'Urbanisme, et à l'article 8 du décret N° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

13.2. Les espaces de la zone US et de la sous-zone USa repérés au plan par la légende "espaces soumis à des prescriptions particulières" doivent être aménagés conformément aux indications portées sur le plan polychrome ("P" : pavage - "D" : dallage - "J" : jardin).

.../...

13.3 Dans les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble A et C, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en surface ou en nombre.

Section 3. Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE US.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE US.15. DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

.../...

LISTE EXHAUSTIVE DES ÉCRÊTEMENTS ET MODIFICATIONS DANS LE SECTEUR SAUVEGARDÉ

E	38, Cours Saleya	:	verrière sur terrasse
M	Passage Louis Gassin 83, quai des États Unis	:	démolitions liées à la création d'un passage (façades, cloisons, création d'un puits de lumière)
M	89, Quai des États Unis	:	possibilité de surélévation
M	5, Quai Rauba Capeu	:	mise à niveau de la toiture par rapport aux toitures mitoyennes
E	Place du Palais - Palais de Justice	:	surélévation
M	Place du Palais - Palais de Justice	:	démolition escalier central intérieur et agrandissement de la porte cochère située rue Alexandre Mari
EM	Place du Palais - Palais de Justice	:	écrêtement et traitement des zones écrêtées par verrières et caillebotis
M	12, rue du Marché	:	surélévation
M	1, Cours Saleya	:	balcons
M	10, rue Saint Gaétan	:	surélévation
M	14, Place de la Halle aux Herbes	:	W.C sur balcons
M	15, rue du Pont-Vieux	:	W.C sur balcons
M	11, rue du Pont-Vieux	:	W.C sur balcons
M	7, Place Saint François	:	surélévation - balcon
M	15, Place Saint François	:	surélévation - toiture
M	34, rue Pairolière	:	surélévation terrasse
E	Couvent de la Visitation rue des Serrurriers	:	surélévation
M	5, rue Pairolière	:	verrière sur surélévation
M	7, rue Pairolière	:	verrière sur surélévation
M	9, rue Pairolière	:	verrière sur surélévation
M	7, rue Neuve	:	façade arrière
M	4, rue Saint Augustin	:	surélévation zinc
M	ruelle Pairolière	:	balcon dernier étage
M	14, avenue Jean Jaurès	:	attique
M	18, avenue Jean Jaurès	:	balcons 4ème & 5ème étage
M	2, rue Centrale	:	attique
M	6, rue Centrale	:	balcon 1er étage
E	18, rue du Malonat	:	surélévation
M	1, rue de l'Ancien Sénat	:	encorbellement
M	5, rue Rossetti	:	attique
E	7, rue de la Croix	:	surélévation
E	9, rue de la Croix	:	surélévation
M	10, rue du Collet	:	façade rue Mascoinat
M	avenue Saint Sébastien	:	possibilité de surélévation d'un niveau pour mise à niveau des toitures

NICE

IMMEUBLES CLASSÉS MONUMENTS HISTORIQUES

IMMEUBLES INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- Chapelle Sainte Croix dite aussi des Pénitents Blancs, parcelle 135 sect. KP (Cl. MH : 22 septembre 1987).
- Cathédrale Sainte Réparate (Cl. MH : 9 août 1906)
- Eglise Saint Jacques le Majeur ou Jésus (Cl. MH : 25 octobre 1971)
- Eglise Saint Martin (Cl. MH : 4 février 1946)
- 14, rue Droite : façades et toitures (Inv. MH : 18 septembre 1943)
- 5, Place de la Préfecture : façade et toiture (Inv. MH : 16 décembre 1949)
- 22, rue de la Préfecture : linteau sculpté au premier étage de l'escalier (Inv. MH : 10 décembre 1949)
- 2, rue de la Terrasse et Place du Palais - Cercle Militaire (ancienne caserne Rusca) : façades et toitures du cercle militaire et de sa tour (Inv. MH : 27 avril 1976)
- Chapelle de la Miséricorde, cours Saleya (Cl. MH : décret du 30 mai 1912)
- Chapelle Saint Jaume ou Sainte Rita, rue de la Poissonnerie (Cl. MH : 3 février 1942)
- Bourse du Travail, Place Saint François (Inv. MH : 10 décembre 1949)
- Palais Lascaris (Cl. MH : 15 février 1946)
- 15, rue Alexandre Mari : porte d'entrée et escalier (Inv. MH : 29 décembre 1949)
- Ancien Couvent de la Visitation, Place Sainte Claire (Inv. MH : 16 novembre 1989)
- Ancien Couvent Saint François, rue de la Tour : tour du clocher et façade latérale (Inv. MH 23 juin 1993)
- Le Palais de la Préfecture (Inv. MH : 29 juin 1994)