

BÂTIR ENSEMBLE LA VILLE

CHARTRE POUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE
DE LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE ET
LA PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE DES BÂTIMENTS



VILLE DE NICE

Un territoire écologique exemplaire : bâtir ensemble la Ville de demain

Les derniers événements qui ont touché notre territoire, crise Covid, tempête Alex, sécheresse, hausse des températures, nous rappellent l'urgence d'intervenir à l'échelle de la Ville de Nice pour un meilleur cadre de vie et la préservation des biens, des personnes et de la biodiversité.

Chaque levier d'action doit être mobilisé, sur tous les fronts, pour accélérer la transition écologique.

La Ville de Nice offre un territoire écologique exemplaire. Le secteur de la construction, par son impact sur l'environnement et la qualité de vie, a un réel rôle à jouer dans la préservation de cette richesse locale.

Une transformation des pratiques est nécessaire pour atteindre l'ambition nationale de neutralité carbone et de limitation de l'artificialisation des sols pour un territoire résilient.

Pour répondre à ces enjeux majeurs par une production bâtie performante, de qualité architecturale et d'usages, nous proposons des solutions concrètes :

architecture bioclimatique, bâtiments bas carbone, circuits courts et chantiers verts, place du végétal en ville, gestion optimisée du cycle de l'eau pour une ville perméable.



Conjuguer les impératifs économiques et la transition écologique par une production immobilière de qualité, des bâtiments plus performants, une qualité d'usage accrue sont autant de défis que nous souhaitons relever aujourd'hui, en remettant l'humain et la nature au cœur de l'acte de construire et d'aménager.

Cette Charte a été élaborée pour établir un dialogue de qualité, avec des valeurs et des objectifs communs, entre tous les professionnels du secteur : acteurs de l'immobilier, promoteurs, architectes, instances de la Ville.

Co-construisons dès à présent une Ville de qualité et exemplaire, pour créer de la valeur pour tous !

Christian ESTROSI
Maire de Nice

Chaque bâtiment
est une pierre
à l'édifice de la
**TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

Les enjeux de résilience urbaine nécessitent des bâtiments performants, dont la qualité architecturale maintiendra Nice en territoire écologique et exemplaire avec l'humain et la nature au cœur de l'acte de construire et d'aménager.

Cette Charte est un guide, une base de réflexion, elle vient en appui des Séances Conseil d'Architecture et d'Urbanisme (SCAU) et des Ateliers Urbains, de façon à orienter les constructions privées vers plus de qualité et de sobriété, tout en intégrant les thématiques de chaque opération. Elle ne constitue en aucun cas un document réglementaire.

Objectifs de la Charte

Le document se décline en plusieurs thèmes, traitant chacun différents objectifs :

Atteindre les objectifs de **résilience écologique** sur le territoire de la Ville de Nice.

Préserver **les ressources** en eau et augmenter la végétalisation.

Inscrire **chaque opération** dans une cohérence d'ensemble, apporter une plus-value à la Ville en améliorant le cadre de vie des habitants.

Accompagner les **nouveaux modes de vie et d'usage** pour favoriser le lien social en ville, la mobilité et les circuits courts.

Intégrer **le projet** dans son environnement urbain, paysager, architectural et patrimonial.

Mettre en place des **partenariats de projets** : coproduire les opérations de construction avec les opérateurs et architectes, dans une logique gagnant-gagnant.

Réduire **l'impact carbone** par une conception bioclimatique des bâtiments. Améliorer le confort thermique des habitants et réduire l'impact environnemental global du projet.

Construire la Ville

5 THÈMES

14 OBJECTIFS

Thème 1 P 8

COPRODUIRE POUR MIEUX BÂTIR

Objectif 01 | Un nouveau dialogue pour une production immobilière optimisée

Objectif 02 | Mieux coordonner les projets en amont

Thème 2 P 12

FAVORISER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Objectif 03 | Garantir les qualités intrinsèques du bâti

Objectif 04 | Prévoir l'évolution future des bâtiments dès la conception

Thème 3 P 16

FAIRE FACE AU DÉFI CLIMATIQUE

Objectif 05 | Atteindre la neutralité carbone par la performance énergétique des bâtiments

Objectif 06 | Une gestion optimisée des déchets

Objectif 07 | Une gestion intelligente de l'eau

Objectif 08 | Développer les mobilités durables

Thème 4 P 22

BÂTIR LA VILLE JARDIN

Objectif 09 | Repenser la place de la nature et du végétal en Ville pour réduire les îlots de chaleur

Objectif 10 | Développer la biodiversité en Ville

Thème 5 P 26

REMETTRE L'HUMAIN AU CŒUR DE L'ACTE DE BÂTIR

Objectif 11 | Proposer des socles actifs pour des rez-de-chaussée animés

Objectif 12 | Des logements à haute qualité d'usage

Objectif 13 | Favoriser le lien social

Objectif 14 | Réinventer la 5^e façade pour une toiture à panneaux solaires, végétalisée ou à usage public

THÈME 1

COPRODUIRE POUR MIEUX BÂTIR

OBJECTIF 1

Un nouveau dialogue pour une production immobilière optimisée

L'acte de bâtir est une responsabilité collective : la transformation durable de notre cadre de vie vers plus de qualité urbaine, architecturale, écologique, paysagère et environnementale des projets immobiliers privés se fera par une communication efficace entre tous les partenaires d'une opération de construction.

Dans cette intention, la Ville de Nice souhaite créer un partenariat de coproduction, par des Séances Conseil d'Architecture et d'Urbanisme, les « SCAU », pour coproduire les opérations entre architectes et opérateurs, dans une logique gagnant/gagnant. Ces séances créeront un dialogue de qualité entre porteurs de projet, élus, acteurs et services de la Ville, afin d'optimiser la conduite de projet. Elles aborderont les thématiques de chaque projet, et constitueront un examen préalable à l'instruction des permis de construire.

La qualité du projet sera analysée au regard de sa viabilité économique, de son orientation programmatique, de sa qualité architecturale et de sa performance environnementale.

La Ville invite chaque porteur de projet à se rapprocher du Service des Autorisations d'Urbanisme et des Permis de Construire (SAUPC) de la Ville de Nice au plus tôt dans le processus de fabrication du projet, pour échanger autour des thématiques abordées par la présente Charte et évaluer si, selon les enjeux urbains, d'échelle, patrimoniaux ou encore la sensibilité du projet, un passage en séance conseil préalable est nécessaire.

L'instruction du PC en sera ainsi facilitée. L'objectif commun des signataires de cette Charte est de contribuer à une production immobilière de qualité, en cohérence avec les ambitions portées par la Ville de Nice. Le dépôt du PC correspondra à l'aboutissement de ce processus de co-construction du projet.





OBJECTIF 2

Mieux coordonner les projets en amont

Pour faire émerger des projets de qualité et assurer un niveau de production immobilière respectant les objectifs du PLUm, l'expertise collégiale doit permettre de trouver des solutions viables économiquement et soutenables écologiquement.

Les projets seront présentés lors des séances conseils en présence du maître d'ouvrage, de l'architecte et du bureau d'étude. Il sera encouragé :

- La constitution, pour les projets les plus importants, d'équipes pluridisciplinaires aux compétences complémentaires, telles que programmistes, paysagistes, écologues, scientifiques voir start-up d'innovation.
- La réalisation d'une notice architecturale et environnementale synthétisant les atouts, faiblesses et contraintes propres au site et détaillant les dispositions envisagées sur chaque thématique de la Charte.

Les points suivants seront particulièrement examinés au cours de la séance qui pourra

en appeler d'autres dans une perspective d'évolution qualitative du projet, en présence de tous les interlocuteurs :

- L'opportunité de l'opération : pertinence du programme et de l'implantation des bâtiments ;
- Le choix du site : potentiel urbain, centralité, mobilité, services à proximité ;
- Les possibilités de réhabilitation ou reconversion des bâtiments - sites existants - dans la logique de construire la ville sur la ville, réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, préserver et mettre en valeur le Patrimoine du XX^{ème} siècle, valoriser le caractère patrimonial de l'existant (fresques, modénatures florales, peintures naturelles, volets bois) ;
- La prise en compte du contexte local : adaptation au climat, choix des matériaux et des essences, mobilisation du savoir-faire local, respect de la mémoire et de la culture du lieu, place de la nature dans le projet ;
- Si démolitions importantes (+ de 1000 m²), l'élaboration d'un diagnostic démolition afin de

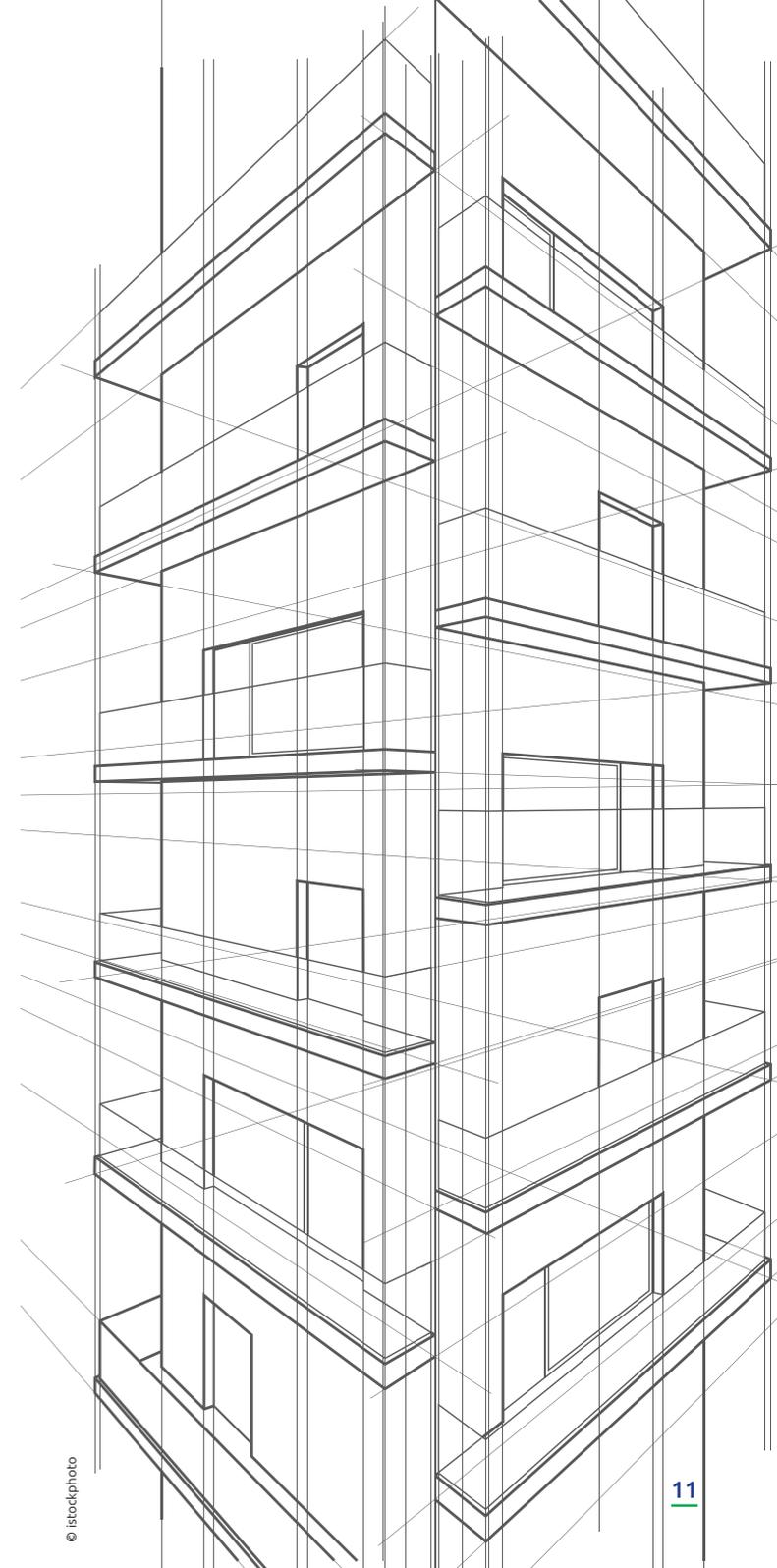
proposer des solutions de réemploi et recyclage des matériaux ;

- La valorisation des qualités d'usages et de confort du projet, en veillant à son inscription à l'échelle de l'ilot et à identifier sa plus-value pour le quartier ;
- La topographie du site et le respect du paysage, notamment sur les collines niçoises (cf. OAP Collines du PLUm).

Le passage d'un dossier en séance conseil abordera des thématiques allant du général au particulier, comprenant les items suivants :

- Description de l'environnement immédiat et principes d'insertion retenus / programme général / implantation, gabarit et principes paysagers / rapport aux avoisinants / pignons / plan masse / volumétrie des bâtiments / densité et surface de plancher / règles et servitudes / objectifs et priorités de la Charte ;
- Ouvertures / modénatures / mode constructif / matériaux / chauffage / rafraîchissement / performance énergétique / énergies renouvelables / qualité environnementale et paysagère / maquette / expression de la façade / étude d'enseillement principes d'organisation / plans / coupes / stationnement / typologies.

En fonction des spécificités, de la taille des projets et de leur localisation, les cinq thèmes et quatorze objectifs de la présente Charte feront l'objet d'échanges en séance afin d'être intégrés au projet.



THÈME 2

FAVORISER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

OBJECTIF 3

Garantir les qualités intrinsèques du bâti

La conception architecturale s'appuiera sur les principes fondamentaux suivants :

Solidité : choix correct du système constructif pour un bâtiment intelligent et cohérent.

Habitabilité : recherche du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment (fonctionnement, orientation, volumes, vides, pleins, lumière, température, etc.).

Beauté : harmonie des proportions, des matières et des couleurs, en cohérence avec l'architecture niçoise.

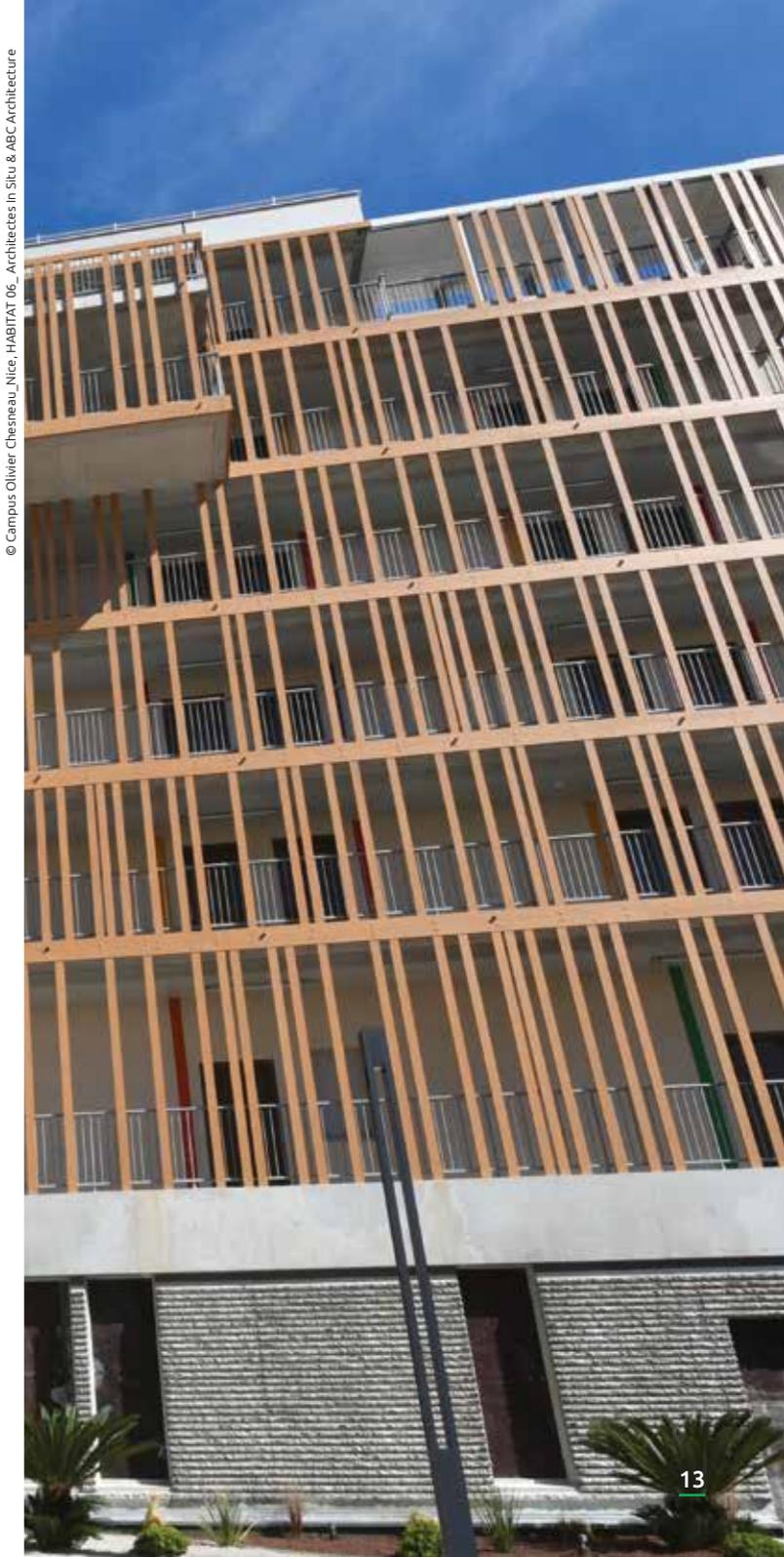
Mais également sur les enjeux contemporains suivants :

Frugalité et sobriété énergétique : penser l'ensemble du projet pour atteindre une sobriété globale : chantiers verts, circuits courts, consommations eau / énergie optimisées, réemploi de matériaux, recyclage des déchets.

La **qualité fonctionnelle et d'usage** du bâti pour plus de modularité.

La durabilité des matériaux : pérennité, recyclabilité, cycle de vie optimisé, matériaux à faible bilan carbone.

Une **attention particulière au dessin** des volumes, des façades, des détails soignés propre à une identité architecturale forte.



OBJECTIF 4

Prévoir l'évolution future des bâtiments dès la conception



Pour réduire l'étalement urbain, favoriser le recyclage, et reconstruire la ville sur la ville, autour de pôles de centralités secondaires, la conception des bâtiments devra intégrer les possibilités d'évolutions futures.

À cet effet, seront favorisés :

- La **mutualisation des usages** pour que les bâtiments évoluent et soient exploités au mieux de leurs possibilités à moyen et long termes.
- La **modularité et l'adaptabilité des constructions** par des systèmes constructifs modulables permettant une réversibilité des programmes : transformation de bureaux en logements, de parkings en logements, etc.
- La **valorisation de filières constructives** permettant de constituer des projets démontables et réutilisables.



THÈME 3

FAIRE FACE AU DÉFI CLIMATIQUE

OBJECTIF 5

**Atteindre la
neutralité carbone
par la performance
énergétique des
bâtiments**

Conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la conception et les processus de construction des bâtiments doivent nécessairement évoluer pour s'adapter au changement climatique. Les futurs bâtiments devront faire preuve d'innovation et atteindre une bonne performance énergétique et environnementale par un impact carbone réduit :

- En fonction de la taille de l'opération, il pourra être demandé au porteur de projet de présenter un bilan carbone (construction et exploitation).
- Conformément au PLUm, toute construction de plus de 500 m² de surface de plancher devra respecter un référentiel environnemental au choix (BREEAM, LEED, HQE, BDM...).
- Une conception bioclimatique des bâtiments permettra d'anticiper l'adaptation au changement climatique par la prise en compte d'étés plus chauds afin d'assurer le confort d'été : toits solaires, pergolas bioclimatiques, protections solaires externes, ventilation passive, cheminées thermiques, puits canadiens, îlots de refroidissements...
- L'usage de matériaux de construction décarbonés ou bas carbone et d'éco-matériaux tels que béton bas carbone, béton de chanvre, matériaux géo-sourcés (terre, pierres) et bio-sourcés (bois, chanvre, paille), de matériaux issus du recyclage sera à favoriser pour un cycle de vie optimisé.
- L'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le bâtiment : biomasse, solaire bioclimatique-thermique, panneaux solaires, photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, cogénération, récupération de chaleur sera recherchée.

- La limitation des émissions de carbone dès la conception du bâtiment par la mutualisation des espaces pour limiter les dépenses carbone en évitant une multiplication des installations devra être privilégiée.
- La limitation des émissions de carbone pendant le chantier : décarbonation des engins (électriques), optimisation des acheminements de matières, réduction des distances de transports en favorisant les circuits courts et la valorisation des filières, matériaux et acteurs locaux devront être privilégiés.
- Il est également attendu une veille technologique sur les innovations et matériaux innovants tels que : béton ultra bas carbone, béton de bois, béton de chanvre, isolation issue du réemploi, peintures rafraichissantes, doubles-vitrages intelligents, charpentes à base de matériaux recyclés, enrobés infiltrants, logiciels de gestion intelligente de l'énergie produite par les panneaux solaires, halls d'entrées connectés et équipés pour faciliter les livraisons.
- Une attention particulière sera apportée aux projets de conceptions plus durables, en observant les mécanismes à l'œuvre dans la nature et en les appliquant au bâtiment par la conception biomimétique : biofiltration des eaux usées, bioclimatisation des habitats, efficacité des ressources, réduction de la consommation d'énergie, de l'éclairage artificiel, récupération des eaux pluviales, optimisation de la diffusion de la lumière, optimisation des énergies solaires et du vent, pour un écosystème architectural performant.

OBJECTIF 6

Une gestion optimisée des déchets

La Ville de Nice a mis en place une Charte chantier vert pour optimiser les cycles de vie de chaque bâtiment dans une démarche de sobriété énergétique. Cette Charte s'applique aux opérations dont la Ville est maître d'ouvrage, mais pourrait s'étendre de manière volontaire à toutes les opérations.

Pour un territoire résilient, chaque projet pourra :

- Respecter la charte Chantier vert, proposer le réemploi et le recyclage des déchets de chantier dans une logique de circuits courts.
- Réduire et valoriser ses déchets, mettre en place un plan de gestion de chantier pour en limiter l'empreinte carbone.
- Pour les opérations de démolition ou de rénovation significative, réaliser une évaluation quantitative des déchets et des terrassements (déblais-remblais). Un diagnostic démolition sera demandé au-delà de 1000 m² de surface cumulée démolie (diagnostic et formulaire obligatoires à partir du 1er janvier 2023).

- Utiliser des infrastructures utiles pour la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.

Il s'agit d'intégrer dès la conception la gestion et la collecte des déchets comme une composante à part entière du projet ; par des bâtiments qui :

- Favorisent et encouragent la baisse de la production des déchets.
- Sensibilisent et rendent ludique par l'usage la bonne gestion du déchet.
- Valorisent les ressources naturelles in situ (bio-compost, jardins partagés, espaces verts adaptés, etc.).
- Participent à développer et à consolider des filières de valorisation et de recyclage (emballages ménagers, carton brun, papier, verre, métaux, bois, etc.).
- Proposent une gestion innovante des déchets (électro-composteur, digesteurs aérobie, potagers, espace réemploi, espace de tri des filières à responsabilité élargie du producteur, etc.).

OBJECTIF 7

Une gestion intelligente de l'eau

Face aux épisodes répétés de sécheresses et d'inondations, il s'agit de repenser le cycle de l'eau en milieu urbain de manière durable tout en favorisant la renaturation de la Ville. Pour une ville perméable et afin de préserver nos ressources en eau, une gestion optimisée de son cycle à la parcelle s'élabore dès la conception du projet.

Ainsi les objectifs à privilégier sont :

Volumétrie et implantation des bâtiments :

- Favoriser la désimperméabilisation des sols par une implantation optimale et minimale des constructions.
- Réduire la vulnérabilité des rez-de-chaussée aux inondations et proposer des clôtures permettant l'écoulement des eaux.
- Concevoir des toitures vertes (hors périmètre Unesco) pour limiter le rejet des eaux pluviales dans l'assainissement par le stockage des eaux sur le toit des bâtiments et leur évapotranspiration via des matériaux drainants et des végétaux.

Traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis :

- Limiter au maximum les surfaces au sol imperméabilisées et augmenter le ratio des espaces verts et de pleine terre pour une bonne récupération et infiltration des eaux pluviales sur le terrain du projet.
- Proposer des jardins économes en eau (essences locales).

Stationnement :

- Concevoir des zones de stationnement minimum et dotées de systèmes de sols perméables pour filtrer et infiltrer l'eau de pluie en profondeur, notamment en anticipation des épisodes climatiques lourds.
- Pour les projets plus importants, prévoir la mise en place de noues drainantes de rétention.
- Végétaliser les parkings afin d'apporter de la fraîcheur (ombre et évapotranspiration), capter le CO₂ et favoriser la biodiversité en milieu urbain.



OBJECTIF 8

Développer les mobilités durables

Pour préserver la biodiversité, la qualité du cadre de vie et répondre aux usages contemporains de la Ville, les mobilités durables rendent l'espace urbain plus accessible et plus respirable.

Afin de diminuer l'impact du parc automobile et sa pollution atmosphérique, sonore ainsi que son emprise sur l'espace public, tout nouveau projet doit prévoir des actions en faveur de la mobilité verte et décarbonée telles que :

- Aménager les bâtiments pour accueillir des voitures électriques et en faciliter la recharge cf. PLUm.
- Valoriser les espaces de mobilités douces dans les opérations : organiser des locaux vélos et poussettes pour qu'ils soient facilement accessibles, équipés et sécurisés depuis l'espace public, avec des bornes de rechargement.
- Mutualiser les places de stationnement pour limiter les zones enrobées au maximum.
- Favoriser un système de livraison et de logistique performant pour chaque bâtiment de plus de 50 logements, en accord avec les nouveaux usages urbains.

THÈME 4

BATIR LA VILLE-JARDIN

OBJECTIF 9

Repenser la place de la nature et du végétal en Ville pour réduire les îlots de chaleur

En cohérence avec le projet municipal « Nice Ville Verte de la Méditerranée », la Charte de l'Arbre et l'engagement de la Métropole auprès de l'Agenda 21, l'intégration des enjeux de transition écologique passe également par la création d'un tissu urbain apaisé et verdoyant.

Dans le contexte du réchauffement climatique, les infrastructures vertes créent des îlots de fraîcheur et limitent la pollution atmosphérique. Végétaliser les bâtiments rend ainsi la ville plus résiliente au changement climatique.

Chaque opération participera à rendre la Ville de demain plus agréable en intégrant des actions favorisant la nature et la biodiversité pour tout projet neuf ou de réhabilitation.

La plantation d'arbres, permet de créer des îlots de fraîcheur en Ville. Selon leur espèce et leur implantation, les arbres absorbent naturellement le gaz carbonique dans l'atmosphère et permettent de rafraîchir les lieux. Ils constituent également un habitat privilégié pour la faune et la flore.

En cohérence avec la Charte de l'Arbre, favoriser les actions suivantes :

- Éviter au maximum d'abattre des arbres anciens.
- Protéger et préserver les arbres monumentaux.
- Planter des arbres dès que possible et proposer des jardins et espaces communs arborés (voir Modification de droit commun du PLUm n°1).
- Privilégier ou compenser la préservation des essences végétales et espaces verts existants conformément au PLUm (compensation d'un arbre abattu par deux arbres d'essences adaptées plantés).
- Favoriser la revégétalisation des cœurs d'îlot et des parcelles.
- Favoriser les continuités végétales pour réduire les risques d'inondations et planter en pieds d'immeubles pour le rafraîchissement des façades.
- Présenter le calcul du coefficient d'imperméabilisation des sols avant/après.
- Intégrer une part de végétalisation sur les toitures et bâtiments, hors périmètre UNESCO. Renaturer les parcelles qui en présentent le potentiel en créant des mini-forêts « pièges à carbone ».
- Pour tout projet le permettant, prévoir une étude paysagère pour intégrer de la qualité aux surfaces végétalisées - plans de masse paysager, insertion dans le site, choix des essences, prise en compte de la TVB - Trame Verte et Bleue - en zone anthropisée (cf. PLUm).

Parmi ces leviers de renaturation de la Ville, l'agriculture urbaine permet la bonification du bâti dans ses aspects fonctionnels et d'usage, tout en valorisant des circuits ultra-courts de consommation. Elle participe également à la qualité d'isolation thermique et de performance acoustique du bâti urbain. L'agriculture urbaine sera intégrée aux bâtiments et aux parcelles :

- À chaque opportunité et à tous les niveaux de la construction : toitures, façades, locaux dans les étages, sous-sol.
- Sous toutes les formes : serres agricoles, jardins partagés et espaces verts etc...
- Par la création d'espaces potagers à l'attention des résidents pour un mouvement de sociabilisation à faible échelle et une couverture verte de la ville à grande échelle.





OBJECTIF 10

Une identité territoriale forte, riche en biodiversité

La Ville de Nice possède une histoire et une culture exceptionnelles qui se reflètent dans son patrimoine bâti, mais aussi dans son organisation urbaine et paysagère. L'image de ce territoire s'est construite sur son paysage au sens large, paysage urbain historique structuré par la Méditerranée, par des promenades le long des littoraux, les collines et la montagne, redessiné par la présence humaine, son offre urbaine et ses services balnéaires ludiques, culturels et de villégiature (voir le Mémoire de Vienne et l'inscription de la Ville de Nice au Patrimoine Mondial de l'Unesco en juillet 2021).

Afin de préserver cette qualité de vie, la Ville de Nice réoriente ses aménagements pour évoluer vers des espaces urbains plus humains, plus résilients et plus respectueux de leur environnement et de leur empreinte écologique par l'intrication, dès que possible, de la nature et de la protection de l'environnement avec l'urbanisation existante, programmée et future.

Les projets devront ainsi prendre en compte l'identité de ce territoire et des grands paysages perceptibles ainsi que les échappées visuelles et les cônes de vues.

Par ailleurs, conscientes de l'importance de préserver la biodiversité et leur rôle dans la qualité de vie, l'attractivité sociale, culturelle et économique du territoire, la Ville de Nice souhaite mettre en place de nombreuses actions en faveur de sa protection en intégrant sur la parcelle des aménagements tels que :

- **À petite échelle :** haies ou alignement d'arbres / Murs franchissables par la faune ou clôtures permettant le passage des animaux / Passages à faune / Fossés enherbés / Pierres sèches et bois mort / Mares / Habitats à faune (nichoirs, abris...) / Ruches, prairies fleuries / Zones «sauvages » (zones en friche où poussent spontanément des plantes locales et exemptes d'espèces invasives).
- **À grande échelle :** intégration paysagère du projet et prise en compte des grands paysages perceptibles depuis le projet (échappées visuelles, cônes de vues). Composition des volumes bâtis en bonne intelligence avec les gabarits, la pente, les percées urbaines et paysagères.
- Préservation du paysage collinaire, qui ne doit plus disparaître derrière des fronts bâtis. Valorisation du patrimoine naturel existant, notamment par la conservation (ou la transplantation) des grands sujets présents sur le site.



THÈME 5

REMETTRE L'HUMAIN AU CŒUR DE L'ACTE DE BÂTIR

OBJECTIF 11

**Proposer des socles
actifs pour des
rez-de-chaussée
animés**

Les espaces communs sont des intermédiaires entre l'espace public et l'espace domestique. Ils ont une importance majeure pour la qualité des échanges et de la vie urbaine.

Le traitement du rez-de-chaussée et du premier niveau des constructions devra être particulièrement soigné : nature des matériaux, rythme et composition des façades, qualité des ouvertures et pertinence programmatique.

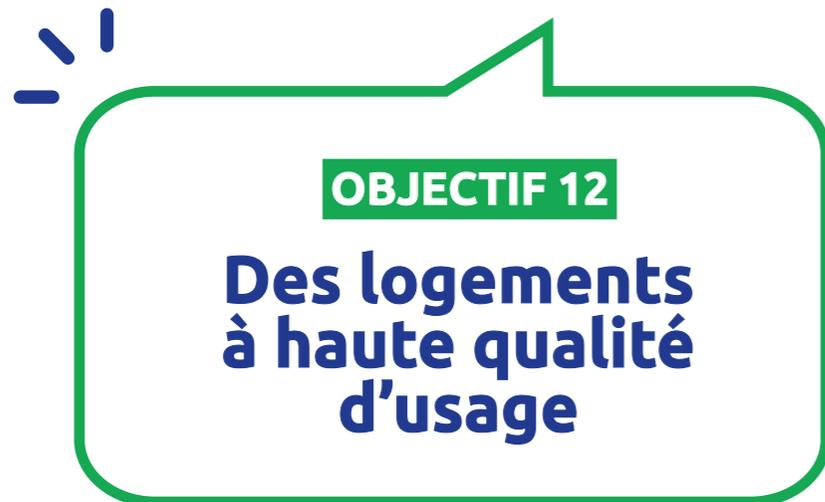
Pour que ces éléments participent à l'animation de la Ville, et éviter des socles en manque d'usages ou réduits à de la logistique ou du stationnement, il conviendra de :

- Lier le projet architectural aux espaces publics, aux flux pour faciliter l'usage des modes actifs et créer plus de porosité entre espaces publics et privés.
- Favoriser la concentration d'activités et d'utilisateurs sur l'interface rue/projet pour répondre aux besoins d'animation de la ville.
- Privilégier les usages apportant une plus-value au quartier (ex : crèche, centre médical etc.).
- Instaurer 3.20 m de hauteur minimum sous plafond pour tous les rez-de-chaussée pour un confort dans les halls d'accueil, l'installation de commerces et autres locaux d'activités ainsi qu'une mutabilité future.
- Porter une attention particulière sur les socles des bâtiments : transparence, couleurs, formes, matériaux de qualité, dispositifs tels qu'auvents, bancs, bandes végétales paysagées.
- Traiter avec attention les angles de rues comme des lieux de vie et d'échange, ainsi que les espaces de transition entre privé et public avec

par exemple des espaces végétalisés apaisés ou des terrasses animées en fonction du quartier.

- Penser des espaces ouverts à la vie de quartier dans le cas des entreprises ou hôtels : restaurants, lieux de fitness, rooftops, espaces de coworking accessibles au public.
- Éviter dans la mesure du possible les stationnements en rez-de-chaussée.
- Soutenir la mixité des fonctions et des publics (croisements intergénérationnels, population mixte, espaces de partage).





OBJECTIF 12

Des logements à haute qualité d'usage

Cette partie est extraite du « référentiel de qualité de construction de logements et du cadre de vie » de la Charte partenariale Public/Privé approuvée par délibération lors du Conseil métropolitain du 16/12/2021.

Elle en reprend les principaux axes.

Le territoire de la Ville de Nice possède des spécificités architecturales, géographiques et climatiques particulières. Ainsi, cette nouvelle Charte souhaite apporter des réponses nouvelles pour l'amélioration du cadre de vie des habitants et aux préoccupations environnementales, en déclinant les axes de progrès suivants :

1. Améliorer le confort des logements et inciter à une haute qualité

• Offrir un éclairage et une ventilation naturelle

La conception des plans devra privilégier les logements traversant (ou la double orientation) et des pièces lumineuses. La mono-orientation Nord des logements sera à éviter.

• Construire des logements évolutifs et flexibles

Proposer des logements adaptés aux changements de nos modes de vie. Les logements évolutifs et flexibles doivent intégrer des espaces bureaux, des cuisines modulables (cuisines éclairées et ventilées naturellement et séparables à partir du T3), les chambres doivent pouvoir accueillir 2 lits, la prise en compte des espaces de rangement...pour que le logement puisse évoluer avec les besoins des familles. Cette adaptation sera d'autant plus facilitée que la taille du logement produit le permettra. Aussi, la superficie des logements est au minimum de : T1-30m², T2-45m², T3-65m², T4-79m², T5-96m².

Les immeubles de bureaux devront pouvoir être convertis en logements et les rez-de chaussée devront être étudiés afin de pouvoir être transformés facilement en bureaux, commerces ou logements. Cette conception innovante impose une anticipation dès la phase d'élaboration.

• Concevoir des espaces extérieurs généreux

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

2. Concevoir des résidences génératrices du bien vivre ensemble

• Développer la mixité sociale selon la diversité des besoins

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

• Proposer des espaces communs et des jardins à partager

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

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

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

3. Concevoir un bâtiment adapté au climat méditerranéen

• Concevoir un urbanisme et une architecture bioclimatique méditerranéenne

Si les constructions ont su tenir compte de l'isolation thermique pour le confort en hiver, il est essentiel qu'elles tiennent compte également du confort d'été particulièrement dans notre région.

Le travail sur la forme du bâtiment est primordial pour améliorer le confort d'été de nos administrés mais aussi pour protéger des nuisances extérieures (bruits, pollutions...). En adaptant la construction à son environnement, l'Architecte prévient les risques d'îlot de chaleur urbain et favorise le rafraîchissement naturel de l'habitat. Le projet doit prendre en compte les espaces verts situés à proximité pour créer un lien et favoriser ainsi les corridors écologiques.

• Améliorer l'interaction entre le projet et son environnement

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

4. Intégrer le bâtiment dans son environnement

- **Valoriser les matériaux durables et éco-responsables**

Il est rappelé l'importance d'utiliser des matériaux correspondant à des prises de positions environnementales et esthétiques. Les opérateurs immobiliers sont encouragés à entrer dans la démarche d'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité. Un travail minutieux sur le choix des matériaux doit être réalisé en amont afin de valoriser l'entretien et la pérennité du bâtiment sur le long terme.

De plus, il est proposé de valoriser une architecture alliant matériaux nobles, durables et innovante techniquement.

- **Accueillir la nature dans le bâtiment**

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

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

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



OBJECTIF 13

Favoriser le lien social

L'urbanisme et la production immobilière doivent participer à la création d'une ville animée par des projets adaptés aux besoins du quartier et aux attentes des habitantes et habitants.

Il est important de faire de la ville et des projets d'architecture de réels lieux de rencontre. Rendre la Ville plus conviviale et plus humaine est l'un des enjeux majeurs à venir.

Il s'agit ainsi de concevoir chaque projet pour :

- Inclure dans la programmation des locaux communs favorisant le lien social.
- Prévoir des espaces de jeux pour les enfants pour les opérations de plus de 50 logements.
- Installer des bancs sous des arbres et au calme. Ils permettent dans l'espace urbain des pauses qui favorisent la mobilité.

- Intégrer des équipements incitant à l'activité physique en extérieur (équipements sportifs, parcours de santé...).
- Aménager des espaces communs ou partagés favorisant le vivre ensemble prenant en compte les besoins des usagers du bâtiment :
 - > pour les bâtiments résidentiels : buanderie, espaces de séchage, chambre d'amis partagée, atelier de bricolage, salle de réception etc.
 - > pour les bâtiments tertiaires : espace associatif, conciergerie, salles de jeux ou de sport, cafétéria, etc.





© Jola Meridia_EPA Plaine du Var_ Nice

OBJECTIF 14

Réinventer la 5^e façade pour une toiture à panneaux solaires, végétalisée ou à usage public

Les toitures terrasses sont vouées à devenir des espaces de vie à part entière, pour y produire de l'énergie solaire, y préserver la biodiversité par la végétalisation, ou en faire des lieux accessibles aux utilisateurs, dans les zones autorisées par le PLUm.

Dès l'amorce de la conception, il s'agit de penser la toiture dans tout son potentiel multifonctionnel et ses qualités bioclimatiques en proposant des solutions innovantes adaptées aux usages de ces toitures actives :

- Optimiser la production d'énergie renouvelable grâce à la pose de panneaux solaires photovoltaïques, thermiques, aérovoltaiques ou hybrides en toiture, conformément au guide « le photovoltaïque » de la Métropole.
- Utiliser des matériaux de revêtements de toiture réfléchissants à fort albédo afin d'optimiser la température intérieure et extérieure du bâtiment et d'améliorer le confort thermique des habitants tout en limitant les dépenses énergétiques (climatiseurs).

• Végétaliser les toitures-terrasses et récupérer les eaux de pluie par des matériaux drainants pour limiter le déversement de l'eau de pluie dans les réseaux et rafraîchir la surface des toitures grâce à l'évapotranspiration des végétaux.

• Proposer de l'agriculture urbaine sur les toits afin de favoriser les circuits courts de production alimentaire tout en renforçant la biodiversité (installation de fermes urbaines aéroponiques ou hydroponiques à fort rendement, cultures hors-sol, serres).

• Contribuer à l'animation de la ville et éviter l'étalement urbain par la création d'espaces extérieurs partagés, de convivialité ou plantés.

• Anticiper sur des élévations futures dans les quartiers pouvant se densifier en concevant des structures capables de recevoir une charge supplémentaire.



Contact

**Service des Autorisations d'Urbanisme
et des Permis de Construire**

 **04 97 13 43 29**

 **droit.sols@ville-nice.fr**



VILLE DE NICE