



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ANTIBES

PIÈCE DU PLU

4

RÈGLEMENT

PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011

PLU RÉVISÉ APPROUVÉ PAR DCM LE 29 MARS 2019

PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU

Mise en compatibilité n°1 : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
GLOSSAIRE.....	35
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	40
CHAPITRE I : ZONE UA	41
CHAPITRE II : ZONE UB	47
CHAPITRE III : ZONE UC	59
CHAPITRE IV : ZONE UD	73
CHAPITRE V : ZONE UE	87
CHAPITRE VI : ZONE UF	103
CHAPITRE VII : ZONE UL.....	106
CHAPITRE VIII : ZONE UM	111
CHAPITRE IX : ZONE US	115
CHAPITRE X : ZONE UZ	119
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	131
CHAPITRE I : ZONE N	132

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune d'Antibes telle que délimitée sur les documents graphiques n° 5A à 5N .

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Prescrit le 12 juillet 2012, le PLU révisé n'intègre pas le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Ainsi, dans le présent document, les articles R. en vigueur sont donc issus de l'ancienne codification. Quant à la partie législative, elle s'impose de plein droit dans sa nouvelle version.

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal sans que cette liste soit limitative :

- l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme : atteinte à la salubrité et à la santé publique,
- l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme : atteinte aux sites et vestiges archéologiques,
- l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme : atteinte à l'environnement,
- l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme : atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains et perspectives monumentales,
- l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : relatif à la Directive Territoriale d'Aménagement et prescriptions particulières et massifs,
- l'article R.111-28 du Code de l'urbanisme : relatif à l'évaluation environnementale,
- l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme : relatif au règlement,
- l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme : sursis à statuer,
- les articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'urbanisme : coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les Espaces Boisés Classés,
- les articles L.421-1 à L.421-9 du Code de l'urbanisme : champ d'application communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables.

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement sans que cette liste soit limitative :

- la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (aménagement, protection et mise en valeur du littoral) codifiée sous les articles L.101-2, L.102-1 à L.102-3, L.104-1 à L.104-7, L.132-1 à L.132-16 du Code de l'urbanisme et le décret n°89-694 du 20 septembre 1989, modifié, pris pour l'application de cette loi, codifié sous les articles R.146-1 et R.146-2 du Code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, reportées en annexe comprenant notamment les Plans de Prévention des Risques,
- la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement,
- le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 5 mai 2008,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 14 octobre 2019,
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé le 18 mai 2018.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune d'Antibes couvert par le Plan Local d'Urbanisme est partagé en zones urbaines et zones naturelles.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 10 :
- zone UA ,
 - zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBe,
 - zone UC, comprenant les secteurs UCa1, UCa2, UCa3, UCa4, UCb1, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5,
 - zone UD, comprenant les secteurs UDa, UDb, UDC, UDD, UDe, UDF, et UDG
 - zone UE, comprenant les secteurs UEa1, UEa2, UEb, UEc1, UEc2, UEc3, UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4,
 - zone UF,
 - zone UL,
 - zone UM
 - zone US,
 - zone UZ, comprenant les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd, UZe1, UZe2, UZe3, UZe4 et UZf.

2. La zone naturelle, dite zone N, déclinée en secteurs Na, Nb, Nc, Ng et NL.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n°5, 5A à 5N.

A ces dispositions, s'ajoutent les dispositions réglementaires contenues dans les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - DÉROGATIONS DU PLU

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire, peut notamment déroger sous conditions aux règles de gabarit et de stationnement.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUITS

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 18 août 2016 sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'article L.571-10 du Code de l'environnement. Une carte figure en annexe du PLU.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

Risques naturels

Les zones soumises à des risques naturels inondation, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques (PPRi) sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le PPR, reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

Les zones soumises à des risques naturels d'incendie de forêts, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques (PPRif) sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le PPR, reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

Les zones soumises à des risques de submersion, d'inondations et de concessions minières font l'objet également de « Porter A Connaissance » dont les périmètres sont identifiés dans les documents graphiques ci-annexés et dans lesquels pourront être appréciées les dispositions de l'article R-111-2 du Code de l'urbanisme visant la protection des biens et des personnes.

Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune d'Antibes est situé dans une zone de sismicité n° 3 correspondant à un niveau d'aléa modéré, en application de la nouvelle réglementation sismique entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011. En conséquence, sont applicables les dispositions du Code de l'environnement issues des décrets n° 2010-1254 (prévention du risque sismique) et n° 2010-1255 (délimitation des zones de sismicité du territoire français).

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

La cinquième façade doit être traitée qualitativement.

Dans les projets de collectifs d'habitation, les fenêtres situées en dessous du terrain naturel sont interdites.

ARTICLE 8 - DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL

8.1. Occupations et utilisations du sol

Pour rappel, les destinations des constructions sont identifiées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme et visent par conséquent l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont considérés comme des constructions destinées à l'habitation : les collectifs d'habitation, les maisons individuelles, les logements de fonction y compris pour les équipements collectifs, les logements de communautés religieuses, les logements pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, les foyers de travailleurs, les pensions de famille, les centres d'hébergement ou d'accueil de personnes en difficulté, les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs, les caravanes, etc...

Sont considérés comme des constructions destinées à l'hébergement hôtelier : les hôtels, les hôtels restaurants, les parcs résidentiels de loisirs, résidences de tourisme, etc...

Des linéaires de protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage. Seuls les rez-de-chaussée des constructions sur voie sont concernés par ce linéaire.

8.2. Définition d'une construction, d'un bâtiment

Bâtiment : volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur ainsi que l'ensemble des constructions maçonnées accessibles qui y prennent appui tels que les balcons.

Construction : englobe non seulement les bâtiments mais aussi les sous-sols et tout type d'ouvrage construit à plus de 60 cm au dessus du terrain naturel (hors clôture).

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une annexe de bâtiment d'habitation doit être considérée comme une construction secondaire de dimension très réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée (piscine, pool-house, abri de jardin, cabanon, garage isolé, local technique, local poubelle...). En aucun cas, une habitation légère de loisir ou une résidence mobile de loisir ne saurait être regardée comme une annexe de bâtiment d'habitation.

Ne seront pas considérés comme des bâtiments ou des constructions au titre du présent règlement :

- une tonnelle inférieure ou égale à 16 m²,
- une pergola inférieure ou égale à 16 m²,
- un mur de clôture,
- un mur de soutènement,
- tous les aménagements de surface en jardins (terrasses maçonnées ou non et inférieures à 60 cm au-dessus du terrain naturel, escaliers de jardin maçonnés ou non, cheminements piétons aménagés...),
- les garde-corps autres que maçonnés....

Les travaux sur une construction existante régulière mais non conforme à la réglementation en vigueur peuvent être autorisés soit s'ils sont étrangers à la (ou aux) règle(s) méconnue(s), soit s'ils rendent la construction plus conforme à cette (ou ces) règle(s) ou si le plan d'urbanisme contient des règles correspondantes qui le permettent.

8.3. Définition des règles d'implantation et calcul des retraits

Le retrait s'observe en tout point de la construction. Toutefois, les éléments de la construction tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil, les sur-épaisseurs de murs résultant de travaux d'isolation thermique en extérieur... n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit ainsi que les climatiseurs installés en façade d'un bâtiment existant. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Une dérogation à la règle d'implantation est autorisée pour les bâtiments existants pour la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

A l'exception de l'aménagement de la rampe d'accès en sous-sol, les constructions s'implantent soit à une distance définie soit par rapport à la hauteur de la façade (h).

Implantation définie :

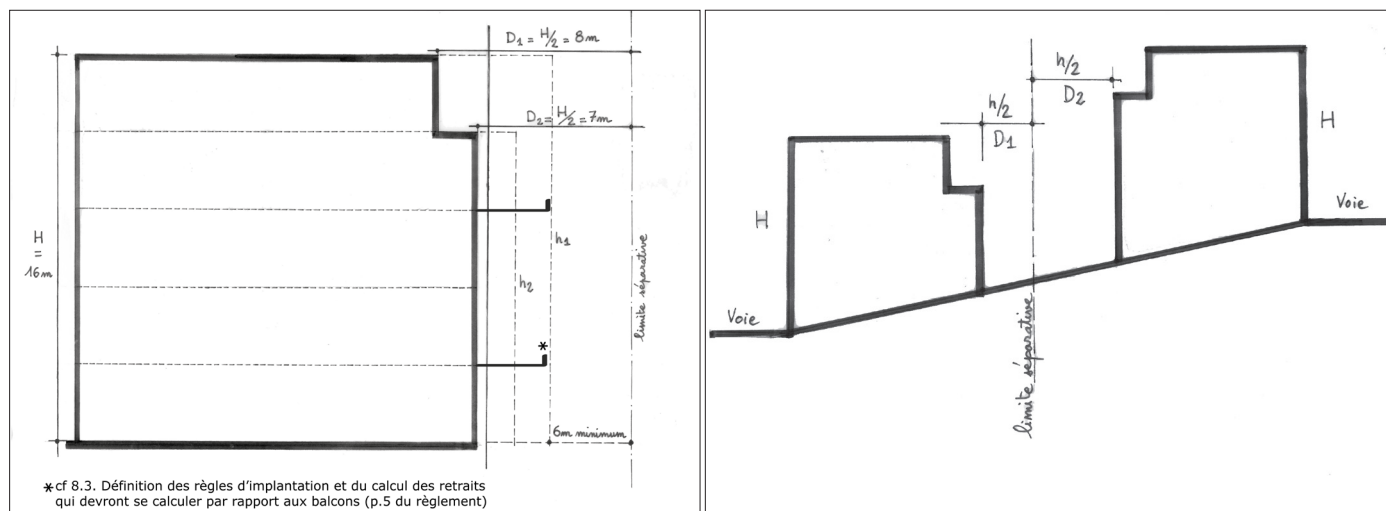
- à l'alignement existant ou futur des voies,
- à l'alignement de la marge de recul,
- en limite séparative,
- à une distance minimale à l'intérieure de laquelle aucun élément de la construction ne devra s'implanter (ni balcons, débords etc...).

Implantation conditionnée par la hauteur de la façade (h) :

La hauteur de façade (h) est la différence mesurée verticalement entre le point de référence haut de la façade et le point le plus bas de la façade.

Dans le cas de niveaux en retrait, la valeur du retrait du nu de la façade est proportionnée à la hauteur de façade (h), pris sur la façade la plus proche du point de mesure.

Schémas de principe article 7 :



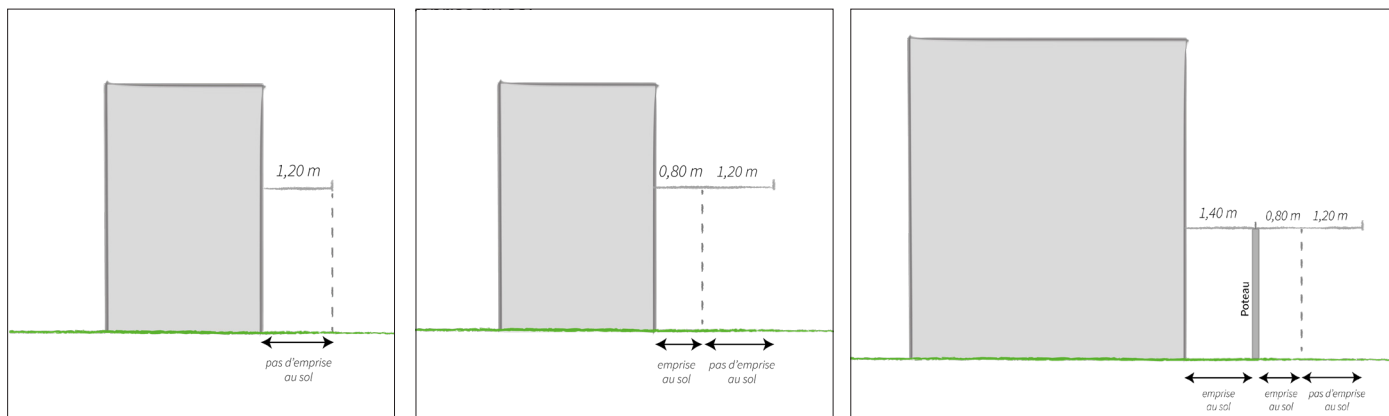
Les règles d'implantation définies dans les articles 6 de chacune des zones s'appliquent aux voies publiques et voies privées ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer telles que les places, les jardins, les écoles, etc.

8.4. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (hors piscine) est la projection verticale du volume de la construction.

Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les ornements tels que les éléments de modénature, les corniches et les marquises,
- les brise-soleil,
- les isolations sur façades d'un bâti existant inférieures à 30 cm,
- les balcons dont la profondeur est au plus égale à 1,20 mètre. Ainsi, pour les balcons mesurant plus d'1,20 m, le calcul de l'emprise ne retient que les surfaces de balcons au-delà de cette profondeur,
- les bassins de piscines non couverts.



Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de voie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou création dans le cas d'une cession.

Le résultat du calcul du coefficient d'emprise au sol sera arrondi à l'entier inférieur.

Nota : Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la règle concernant les piscines diffère.

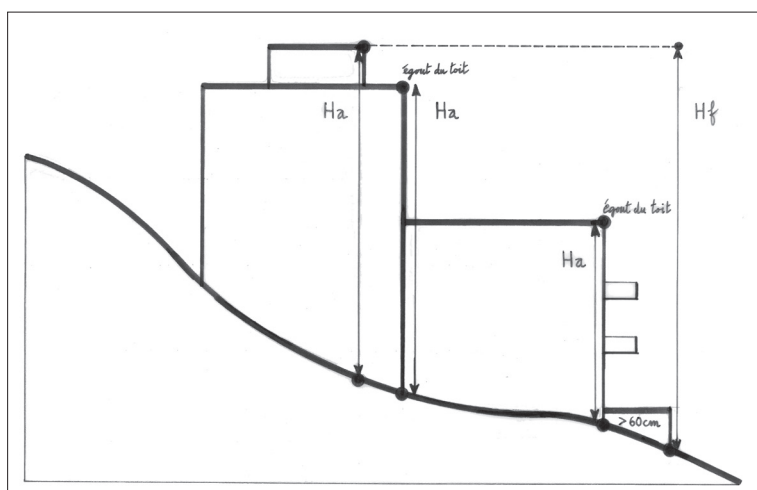
8.5. Définition et calcul des hauteurs (H)

La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des bâtiments existants est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur autorisée dans le règlement.

L'égout des toitures terrasses est pris au niveau de l'étanchéité.

1. La hauteur absolue exprimée en mètres

La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.



Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

2. La hauteur frontale exprimée en mètres

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

3. La hauteur relative définie par référence à la largeur de la voie

La hauteur relative est exprimée en fonction de la largeur de la voie qui borde le bâtiment, c'est-à-dire de la distance entre le nu de la façade du bâtiment projeté et l'alignement opposé (existant ou futur).

Elle est calculée à chaque égout du toit et en tout point de l'alignement opposé ou de la limite constructible opposée sur voie (point bas).

4. La hauteur maximale

La hauteur maximale est définie en mètres, par référence au système NGF (nivellement général de la France) ou par rapport à l'existant :

- Mètre : la hauteur maximale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas de la construction et le plus haut, éléments de superstructures compris.
- NGF : la hauteur maximale, éléments de superstructures inclus, ne doit pas dépasser un point haut mesuré en NGF.
- Existant : la hauteur maximale en cas de reconstruction ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment préexistant quels que soient les points hauts et bas de référence (égout, faitage, niveau existant du trottoir...).

8.6. Stationnement

Il est fait application des dispositions des articles L.151-30, L.151-31, L.151-33, L.151-35, L.151-36 du Code de l'urbanisme.

Aucun stationnement n'est exigé pour toute surface de plancher créée inférieure ou égale à 9 m².

8.7. Les espaces libres

1. Définition des espaces libres :

Les espaces libres, perméables à l'air et l'eau, peuvent être végétalisés, semi-végétalisés ou non végétalisés.

Les espaces libres représentent la superficie du terrain non occupée par :

- l'emprise au sol des constructions y compris les toitures avec terre végétale,
- les parties de terrain affectées aux voies telles que les voies de lotissements cédées en propriété divise, les accès internes destinés à la circulation automobile, les parties de voie destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession...,
- les piscines et leurs plages maçonnées (revêtement sur dallage béton) attenantes,
- les surfaces imperméables (terrasses maçonnées, aires de stationnement...),
- les dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée avec une couche de terre végétale inférieure à 0,20 mètre,
- la surface des panneaux photovoltaïques installés au sol.

2. Calcul des espaces libres :

Un coefficient d'espaces libres est imposé dans certains secteurs qui est satisfait en appliquant une pondération en fonction de la typologie des espaces comme suit :

Les espaces végétalisés

- ☞ espaces végétalisés en pleine terre = coefficient 1
- ☞ espaces végétalisés sur dalles :
 - dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée destiné à du stationnement supérieures ou égales à 0,80 mètre de terre végétale = coefficient 0,8
 - dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée destiné à du stationnement comprises entre 0,20 mètre et 0,80 mètre de terre végétale = coefficient 0,2

Les espaces semi ou non végétalisés

- ☞ espaces végétalisés en pleine terre organisés en mosaïque végétal/minéral (ex : dalles de parking végétalisé) = coefficient 0,2
- ☞ espaces en pleine terre non végétalisés (ex : accès piéton sur terre ou sur gravier, terrasses en bois sur plot...) = coefficient 0,5

Le résultat du calcul sera arrondi à l'entier supérieur.

Exemple de calcul des espaces libres dans le secteur UDC (Coefficient de 70 % soit 0,7):

1) Surface imposée

Superficie parcelle = 973 m²

Coefficient d'espaces libres = 0,7

973 x 0,7 = 682 m²

2) Le projet :

Espaces végétalisés en pleine terre = 610 m²

Coefficient des espaces végétalisés en pleine terre = 1

610 x 1 = 610 m²

Dalles de parking végétalisé = 44 m²

Coefficient des espaces végétalisés en pleine terre organisés en mosaïque végétal/minéral = 0,2

44 x 0,2 = 9 m²

3) Calcul total des espaces libres prévus dans le projet :

610 + 9 = 619 m²

4) Conformité du projet par rapport aux espaces libres imposés :

682 - 619 = 63 m²

Pour être en conformité, le projet devra réaliser 63 m² d'espaces libres supplémentaires.

Nota : les aménagements paysagers et les essences d'arbres recommandées figurent dans la palette végétale adoptée par la CASA le 27 juin 2016 et sont également répertoriés dans l'annexe « cahier des recommandations environnementales ».

ARTICLE 9 - ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le territoire antibois est partiellement concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Servitude d'utilité publique annexée au PLU, elle s'impose en tant que telle. Le SPR ne déroge pas au PLU mais se surajoute à celui-ci en tant que servitude d'utilité publique.

Lorsque les dispositions du SPR et du PLU ne concordent pas exactement entre eux, deux cas sont à considérer en pratique :

- soit le PLU est plus restrictif que le SPR et, dans ce cas, c'est la règle du PLU qui s'applique in fine,
- soit le PLU est moins restrictif que le SPR et, dans ce cas, c'est la règle du SPR qui s'impose in fine.

9.1. Patrimoine paysager

1. Le SPR

Dans le cadre du SPR, le patrimoine paysager a fait l'objet d'une analyse typologique afin d'en identifier l'intérêt et d'en fixer les principes de préservation. Elle se traduit par l'établissement d'un corps de règles pour chaque typologie (cf. règlement et documents graphiques du SPR).

2. Le PLU

A l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité.

Ainsi, les éléments de paysage surfaciques, linéaires et ponctuels, figurant sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés de tout aménagement et de toute construction en sur-sol (volume au-dessus du terrain naturel) et en sous-sol (volume en dessous du terrain naturel).

Sont autorisés :

a. Les unités de paysage (protection surfacique)

Les espaces paysagers (L.151-19 CU) et espaces écologiques (L.151-23 al 1 CU)

- l'aménagement paysager de surface réduite ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, murets en pierres sèches, escaliers...). A titre d'exemple, les piscines (y compris naturelles) sont interdites.
- les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,
- les bassins de rétention enterrés ou à ciel ouvert non maçonnés,
- les dispositifs d'assainissement autonome, les réseaux enterrés, les accès en sous-sols ponctuels lorsque la configuration des lieux ou les servitudes rendent un projet irréalisable.

Les terrains cultivés et espaces non bâtis (L.151-23 al 2 CU)

- l'aménagement paysager de surface réduite ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, murets en pierres sèches, escaliers...). A titre d'exemple les piscines (y compris naturelles) sont interdites.
- les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,
- les bassins de rétention enterrés ou à ciel ouvert non maçonnés,
- les dispositifs d'assainissement autonome, les réseaux enterrés.
- les serres d'une hauteur de 4 mètres,
- les annexes démontables en bois de moins de 20 m² et 2,50 mètres de hauteur absolue, implantées en cohérence avec la destination.
- les voies d'accès.

b. Les alignements d'arbres (protection linéaire)

- les coupes et abattages d'arbres uniquement pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres.
- les coupes et abattages d'arbres de deux sujets maximum pour la réalisation d'un projet.

Dans tous les cas, les sujets abattus devront être remplacés.

c. Les arbres (protection ponctuelle)

- les coupes et abattages d'arbres uniquement pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- les aménagements et constructions en dehors de la surface au sol couverte par le houppier nécessaire au développement de l'arbre.

La liste des éléments de paysage à protéger figure ci-après (voir cartographie ci-après).

Les unités de paysage (protection surfacique)

12

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
PARCS ET JARDINS D'AGRÉMENT PRIVES (HABITATIONS COLLECTIVES)				
1	Jardin de la résidence Les Oliviers	728 chemin des Quatre Chemins, 20 à 80 chemin des Hautes Bréguières	6484	L.151-19
2	Jardin de la résidence La Louisiane	164 chemin des Moyennes Bréguières	10089	L.151-19
3	Jardin de la résidence Le Parc des Agapanthes	318 chemin des Basses Bréguières	2811	L.151-19
4	Jardin de la résidence La Roseraie	43-183-241 chemin du Petit Four	3757	L.151-19
5	Jardin de la résidence Las Palmas	25-151 chemin des Quatre Chemins	2786	L.151-19
6	Jardin de la résidence Hadriana	520 chemin des Maures	8813	L.151-19
7	Jardin de la résidence La Sarrazine	765 chemin de Saint Claude, 332 avenue de la Sarrazine	11123	L.151-23-1
8	Jardin de la résidence Le Vauban	235-321 avenue Jules Grec	3898	L.151-23-1
9	Jardin de la résidence du Château de l'Espée	350-380 chemin du Puy	6062	L.151-23-1
10	Jardin du Parc Marépolis	644 chemin du Puy	18160	L.151-23-1
11	Jardin de la résidence Manderley	440 chemin du Puy	3146	L.151-23-1
12	Jardin de la résidence Anthala	239 chemin de Saint Claude	4999	L.151-23-1
13	Jardin de la résidence du Château de l'Espée	313-329 chemin du Puy	17196	L.151-19
14	Jardin de la résidence Helvétia	553 chemin du Puy	1235	L.151-19
15	Jardin de la résidence Les Comores Plaisance	521 chemin du Puy	4412	L.151-19
16	Jardin de la résidence Les Aloès	37 avenue des Aloès	1805	L.151-19
17	Jardin de la résidence Le Clos d'Antibes	87 avenue Philippe Rochat	1409	L.151-19
18	Jardin de la résidence Le Saint Jean	847 à 985 chemin de Fontmerle	3131	L.151-19
19	Jardins des résidences La Fontaine aux Merles et des Jardins d'Adonis	74 chemin des Plateaux Fleuris, 1085 chemin de Fontmerle	11225	L.151-19
20	Parc de l'Estagnol	215 chemin des Plateaux Fleuris, chemin de Rabiac-Estagnol	12446	L.151-19
21	Jardin de la résidence La Cigalière	1212 chemin de Fontmerle	6161	L.151-23-1
22	Jardin de la résidence Le Crista Galli	372-444 route de Saint Jean	3267	L.151-19
23	Jardin de la résidence Les Roses Rouges	505 chemin de Rabiac Estagnol	8642	L.151-19
24	Prairie de la résidence Longo Maï (SACEMA)	20 chemin de Longo Maï	1922	L.151-19
25	Jardin de la résidence Villa Neptune	52 route de la Badine	2967	L.151-19
26	Jardin de la résidence Saint Jean	48 chemin des Autrichiens, chemin Valentin	7767	L.151-19
27	Jardin de la résidence du Roi Soleil	26 à 100 chemin de Saint Jean, 2 à 8 allée des Alpes	11586	L.151-19
28	Jardin de la résidence Parc Badine	26 route de la Badine	9763	L.151-19
29	Jardin de la résidence du 9 avenue Docteur Hochet	9 avenue du Docteur Hochet	335	L.151-19
30	Abords du parking Amirauté	16 avenue Amiral Courbet	726	L.151-19
31	Jardin du Palais Miami	13 à 15bis rue Saint Honorat	522	L.151-19
32	Jardin de la résidence Eden Park	25 à 33 chemin de la Colle, 11 à 25 chemin de la Pinède	9802	L.151-19
33	Jardin de la résidence Athénée	28 chemin de la Pinède, 20bis avenue Jean-Marie Charcot	2856	L.151-19
34	Jardin des résidences Palais Bellevue, Les Mimosas, Olivaie	56 à 64 chemin de la Colle	4431	L.151-19
35	Jardin de la résidence Formosa	132 avenue du Général Ferrié	893	L.151-19
36	Jardin de la résidence La Reine	30-94 avenue du Général Ferrié	1727	L.151-19
37	Jardin de la résidence l'Ambroisie	1410 chemin de Vallauris	8416	L.151-19
38	Jardin de la résidence Elvina Hills	1133 route de Saint Jean	9320	L.151-19
39	Jardin de la résidence Le Maéva	405 boulevard Pierre Delmas	6910	L.151-19
40	Jardin de la résidence Le Val d'Azur	150 chemin Gastaud	7351	L.151-19
41	Jardin de la résidence Les Terrasses d'Antibes	270 traverse de Fontmerle, 357 boulevard Pierre Delmas	3593	L.151-19
42	Jardin de la résidence Les Roses Marines	153 boulevard Pierre Delmas	9164	L.151-19

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
43	Jardin de la résidence du Val de la Mer	873 route de Saint Jean	8696	L.151-19
44	Jardin de la résidence Roseraie Saint Jean	81 à 245 traverse de Fontmerle	5780	L.151-19
45	Jardin de la résidence Le Parc	1140 route de Saint Jean	14174	L.151-19
46	Jardin de la résidence Le Goya	736-754 chemin des Ames du Purgatoire	3273	L.151-19
47	Jardin de la résidence Les Grands Logis	390 chemin des Ames du Purgatoire	7014	L.151-19
48	Jardin de la résidence Villa Raphaël	739 chemin des Combes	4501	L.151-19
49	Jardin de la résidence Eden Park	833 chemin des Combes	9986	L.151-19
50	Boisement de la résidence Le Logis de Saint Claude (Erilia) et de l'école de Saint Claude	1485 chemin de Saint Claude	17724	L.151-23-1
51	Jardin de la résidence Aube Marine	971 à 1023 chemin des Ames du Purgatoire	2882	L.151-19
52	Jardin de la résidence Pierrefeu	1047 chemin des Ames du Purgatoire	6910	L.151-23-1
53	Jardin de la résidence Les Jonquilles (SACEMA)	235 boulevard André Breton, 139 boulevard Guillaume Apollinaire	6515	L.151-23-1
54	Jardin de la résidence Les Villas d'Antibes	136 boulevard André Breton	6637	L.151-19
55	Jardins de la résidence Eucalyptus	1685 chemin de Vallauris, 54 à 56bis avenue de Cannes	13528	L.151-19
56	Jardin de la villa	348 chemin des Quatre Chemins	3318	L.151-19
215	Espace libre et noue paysagère des Combes ouest	chemin des Combes	4024	L.151-19
217	Espace libre et noue paysagère des Combes est	chemin des Combes	1238	L.151-19
218	Jardin de la résidence Villa Francesca	538 chemin des Hautes Breguières	4063	L.151-19
219	Jardin des résidences Balcons du Port, les Romarins, Villa Bleue	7 allée des Phalènes, 8 à 10B avenue de Nice	7108	L.151-19
221	Jardin de la résidence le Prince d'Estagnol	630 Chemin de Rabiac Estagnol	9379	L.151-19
226	Jardin de la résidence Le Maya	1817 chemin de Saint Claude	2052	L.151-19
228	Jardin de la résidence Riviera Park	1160 route de Grasse	8816	L.151-19
229	Jardin de la résidence Salimar	655 chemin des Combes	3982	L.151-19
230	Jardin de la résidence le Corail	571 chemin des Combes	2382	L.151-19
252	Jardin contigu à celui des résidences Balcons du Port	Le Val Claret	3482	L.151-19
268	Jardin de la résidence les Bleues Marines	568 chemin des Moyennes Bréguières	2954	L.151-19
272	Jardin de la résidence des Terrasses d'Antibes	357 chemin de Fontmerle	6014	L.151-19

PARCS ET JARDINS D'AGRÈMENT PRIVES (HABITATIONS INDIVIDUELLES)

57	Espace libre non aménagé autour d'une maison	9 chemin des Cougoulins	3411	L.151-19
58	Jardins de la Bastide du Roy et de la Marjolaine	3055 avenue Jean Michard Pélissier, chemin de la Valmasque	82354	L.151-23-1
59	Jardins des deux villas	440 chemin du Puy	2925	L.151-23-1
60	Jardin de la villa	375 à 431 avenue Jules Grec	2150	L.151-23-1
61	Jardin de la villa	Impasse Fleurie	1070	L.151-23-1
62	Jardin de la villa	517 avenue Jules Grec	605	L.151-23-1
63	Jardin du Mas de la Pagane	273 chemin du Puy	790	L.151-19
64	Jardins de villas du secteur de Carriat	10-16-18 avenue des Aloès	2932	L.151-19
65	Jardins des villas	444 route de Saint Jean	10576	L.151-23-1
66	Jardin de la villa Les Loggias	52-54 avenue du Châtaignier, 51-53 Vieux Chemin de Saint Jean	4857	L.151-19
67	Ancien parc du château Laval	13-15 chemin de Provence, 5-6-8 Parc du Château de Laval	1827	L.151-19
68	Jardins des villas Magali et Saint Jean Baptiste	18 boulevard du Maréchal Leclerc, 32 avenue Maizières	1949	L.151-19
69	Jardin de la villa Mistinguett et ses abords	8-11-13-15-17 chemin du Croûton	6004	L.151-19
70	Jardin de la villa Liliput	40 boulevard James Wyllie	2487	L.151-19
71	Jardin de la villa Marina	42 boulevard James Wyllie	5601	L.151-19

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
72	Jardin de la villa La Fantaisie	42-44 boulevard James Wyllie	1086	L.151-19
73	Jardin de la villa Yasmina	Avenue de la Salis	244	L.151-19
74	Jardin de la villa Les Chênes Verts (périmètre de l'ancien parc)	152 à 158 boulevard J.F. Kennedy	6885	L.151-19
75	Jardin de la villa Cassine	112bis boulevard Francis Meilland	2087	L.151-19
76	Jardin de la villa Thalassa	40 chemin des Nielles	147	L.151-19
77	Jardin de la villa Dolce Mia	41 chemin des Nielles	925	L.151-19
78	Jardins entretenus autour d'un ensemble de villas	66bis boulevard du Cap, 24-26 chemin des Nielles	12886	L.151-23-1
79	Jardin de la villa La Dilecta	83 à 93 chemin de l'Ermitage, 301 route du Phare	11575	L.151-23-1
80	Jardin de la villa	2-4 chemin des Nielles	5148	L.151-19
81	Jardin de la villa Jane Andrée	69 boulevard du Cap	5260	L.151-23-1
82	Jardin de la villa Thuret	62-64 boulevard du Cap, 90 chemin Raymond	7876	L.151-19
83	Jardins de deux villas	66-66bis boulevard du Cap	9746	L.151-23-1
84	Jardin du Château des Alpes	39 avenue de la Salis	5487	L.151-19
85	Jardin de la villa La Verne et ses abords	25-27 avenue de la Rostagne, 11 avenue de Laverne	3473	L.151-19
86	Jardin de la villa La Majorquine	10 allée des Pins Parasols	319	L.151-19
87	Jardin du mas Le Bosquet	16 avenue du Bosquet	1991	L.151-19
88	Jardin de la villa Holiday	13 avenue du Docteur Hochet, 13 avenue du Docteur Fabre	265	L.151-19
89	Jardin de la villa Patricia	7bis avenue du Docteur Hochet	366	L.151-19
90	Jardin de la villa Euterpe	5 rue Saint Charles	101	L.151-19
91	Jardin de la villa Toki Ona	10 chemin Breton	723	L.151-19
92	Jardin de la villa	15-17-19 avenue des Oliviers	2343	L.151-19
93	Jardin des villas Le Gâteau Blanc et La Mirandole	35-37 chemin des Iles, 2-4-6 avenue Sainte Marguerite	3654	L.151-19
94	Jardins de l'Altana	765 chemin des Terriers	51534	L.151-23-1
95	Jardin de la villa	1 rue Fontaine du Pin	421	L.151-19
96	Jardin de la villa	26 avenue Saramartel	868	L.151-19
220	Jardins de deux villas	22 boulevard du Val Claret	2870	L.151-19
223	Jardins des villas	1706 à 1814 chemin de Saint claud	1857	L.151-19
227	Jardins des villas	Première Avenue	649	L.151-19
231	Jardins de villas	970 à 818 route de Grasse	2440	L.151-19
232	Jardins de villas	1028 à 1002 route de Grasse	372	L.151-19
233	Jardins de villas	485 chemin de Roubion	1102	L.151-19
234	Jardin de villa	Domaine de Roubion, chemin de Roubion	4828	L.151-19
235	Jardin de villa	561 chemin de Roubion	1266	L.151-19
236	Jardin de villa	561 chemin de Roubion	1690	L.151-19
246	Jardin de villa	1391 chemin de Saint Maymes	744	L.151-19
247	Jardin de villa	166 chemin de la Forêt	1583	L.151-23-1
249	Espace libre non aménagé	Rue Max Jacob	2733	L.151-19
250	Jardin de la villa Les deux soeurs	8 avenue de Provence	179	L.151-19
251	Jardin de villa remarquable	1 avenue Auguste Renoir	2846	L.151-19
253	Espace libre partiellement boisé	1160, 1237 et 9062 avenue Eucalyptus	415	L.151-23-1
254	Jardin de villa	360 chemin des Vieux Brusquets	618	L.151-23-1
255	Jardin de villa	1096 et 1202 et 1218 chemin des Brusquets	1413	L.151-23-1
256	Jardin de villa	1344 chemin des Brusquets	2057	L.151-19
258	Espace libre partiellement boisé	1163 chemin de Saint Maymes	724	L.151-23-1
261	Espace libre partiellement boisé	1356 chemin de Saint Maymes	2223	L.151-23-1
263	Jardin de villas	166 chemin de la Forêt	1030	L.151-23-1
264	Jardin de villa	1430 chemin des Brusquets	663	L.151-23-1
265	Jardins de villas	1315 et 1334 avenue Eucalyptus et 1526, 1570 chemin de Saint Maymes	4505	L.151-23-1
266	Jardin des Trois Couronnes	611 chemin des Ames du Purgatoire	1525	L.151-19
270	Jardin de villa	166 chemin de la Forêt	1034	L.151-23-1
276	Espace libre partiellement boisé	1270 avenue Eucalyptus / Pimeau	3889	L.151-23-1
278	Parcs et jardins d'agrément privés (habitations individuelles)	327 chemin des Brusquets, chemin rural	7761	L.151-23-1

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
PARCS ET JARDINS PRIVES DU BORD DE MER				
97	Jardin du Mas Roquelune	93 boulevard de Bacon	557	L.151-19
98	Jardin de la villa The Palm	149 boulevard de Bacon	888	L.151-19
99	Jardins de propriétés privées de la Pointe Bacon, avenue des Chênes Verts	80 à 86 boulevard Gardiole Bacon, 119-130-145 impasse Sauvagette	9089	L.151-23-1
100	Jardins de propriétés privées de la Pointe Bacon, avenue Henri Duvernois et boulevard de Bacon	500 boulevard de Bacon, 115-151 avenue Henri Duvernois, 70-72-74 avenue des Pins	11564	L.151-19
101	Jardins de propriétés privées de la Pointe Bacon, impasse du Jonquet et boulevard de Bacon	544 à 684 et 864 à 908 boulevard de Bacon, 8-9 impasse du Jonquet	8515	L.151-19
102	Jardin de la maison de Balzac	407 boulevard de Bacon	418	L.151-23-1
103	Jardin de la villa Dubeau	1351-1401 boulevard de Bacon	7059	L.151-19
104	Jardin de la résidence Bagatelle	685 boulevard de la Garoupe	1763	L.151-19
105	Jardin de la Maison de la Mer	780 chemin de la Garoupe	3522	L.151-19
106	Jardin de la résidence Impérial Garoupe	770 chemin de la Garoupe	1259	L.151-19
107	Jardin et bowling du Château de la Croë	340-350 chemin de la Croë	28807	L.151-23-1
108	Jardin de la villa Sérénada	305 avenue Mrs L.D. Beaumont	12717	L.151-19
109	Jardin du pavillon Le Clocher	1470 chemin de la Garoupe	5651	L.151-23-1
110	Jardin et bowling du Château de la Garoupe	515 chemin des Contrebandiers	21313	L.151-23-1
111	Jardin du Cottage Garoupe	1125 chemin de la Garoupe	19764	L.151-23-1
112	Jardin de la villa Médy Roc	125 impasse Félix, 145 boulevard F.J. Kennedy	28766	L.151-19
113	Jardin de la villa Nelric (Sérénada)	322-340 avenue Mrs L.D. Beaumont	3308	L.151-23-1
114	Jardin de la villa Hier	374 avenue Mrs L.D. Beaumont	3605	L.151-23-1
115	Jardin de la villa Daisy Roc	285 chemin de la Mosquée	1371	L.151-23-1
116	Jardin de la villa Petit Roc et ses abords	365-371 chemin de la Mosquée	191	L.151-23-1
117	Jardin de la villa Lou Fount	615-695 chemin de la Mosquée	6641	L.151-23-1
118	Jardin de la villa Aigue Marine	444-550 chemin de la Mosquée	9254	L.151-23-1
119	Jardin de la villa Sur l'Onde et ses abords	418-421 chemin de la Mosquée	3313	L.151-23-1
120	Jardin du Grand Hôtel du Cap (Eden Roc)	165 boulevard J.F. Kennedy	15812	L.151-23-1
121	Jardin de la villa Sous Le Vent	445 impasse Félix	3108	L.151-23-1
122	Jardins de la villa Tite Lote, côte ouest du Cap	29-31 chemin des Ondes	2545	L.151-19
123	Jardin de la villa Aujourd'hui	1546 boulevard Maréchal Juin	582	L.151-23-1
124	Jardin de la villa Pamplemousse	1409 boulevard Maréchal Juin	9876	L.151-19
125	Jardin de la villa La Cigaronne	1325 boulevard Maréchal Juin	7226	L.151-19
126	Jardins de propriétés privées, côte ouest du Cap	1093 à 1243 boulevard du Maréchal Juin	3648	L.151-19
127	Jardin de la villa, côte ouest du Cap	935 boulevard du Maréchal Juin, 194 traverse du Pas du Diable	2916	L.151-19
128	Jardin de la villa l'Aiglon, côte ouest du Cap	995 boulevard du Maréchal Juin	731	L.151-19
129	Jardin de la villa Maryland, côte ouest du Cap	40 traverse du Pas du Diable	1081	L.151-19
130	Jardin de la villa Le Golfe Des Nominées, côte ouest du Cap	417 boulevard du Maréchal Juin	1375	L.151-19
131	Jardin de la villa l'Ounado, côte ouest du Cap	489 boulevard du Maréchal Juin	576	L.151-19
132	Jardin de la villa La Voile, côte ouest du Cap	Impasse du Tamisier	2981	L.151-19
133	Jardin de la villa La Calade, côte ouest du Cap	49 Pas du Diable	3243	L.151-19
134	Jardin de la villa La Maison Rose, côte ouest du Cap	533 boulevard du Maréchal Juin	491	L.151-19
135	Jardin de l'ancienne villa La Passerelle, côte ouest du Cap	48-50 chemin du Tamisier	2565	L.151-19
136	Jardins de propriétés privées, côte ouest du Cap	207-223-255 boulevard du Maréchal Juin	470	L.151-19

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
137	Jardins de propriétés privées, côte ouest du Cap	131-171-197 boulevard du Maréchal Juin	1081	L.151-19
138	Jardins des villas Bel Azur et l'Escale, côte ouest du Cap	101-121 boulevard du Maréchal Juin	574	L.151-19
139	Jardins de propriétés privées, côte ouest du Cap	63-93 boulevard du Maréchal Juin	697	L.151-19
140	Jardin de la villa MayFlower, côte ouest du Cap	21 boulevard du Maréchal Juin, 69-71 chemin du Croûton	1303	L.151-19
141	Jardin de la villa La Haie Blanche, côte ouest du Cap	261 boulevard du Maréchal Juin	1608	L.151-19
142	Jardins des villas Fitzgerald et Chêne Roc, côte ouest du Cap	26-28-30 boulevard Edouard Baudoin	2981	L.151-19
143	Jardins des villas Beaux Jours et Rives Blanches, côte ouest du Cap	36 boulevard Edouard Baudoin	338	L.151-19
144	Jardins des villas Fabia et Bagheera, côte ouest du Cap	38-40 boulevard Edouard Baudoin	1769	L.151-19
145	Jardins de propriétés privées, côte ouest du Cap	46 à 54 boulevard Edouard Baudoin	1962	L.151-19
146	Jardin de la villa	41-43 boulevard Edouard Baudoin	2111	L.151-19
147	Jardin de la villa La Vigie	37 boulevard Edouard Baudoin	670	L.151-19
148	Jardin de la villa La Picolette	31 boulevard Edouard Baudoin	545	L.151-19
149	Jardin de la résidence Le Port Gallice, côte ouest du Cap	32-34 boulevard Edouard Baudoin, 8 rue Saint Barthélémy	2700	L.151-19
150	Jardin de la villa l'Ile Verte	21 avenue du Maréchal Joffre, 24 avenue du Docteur Hochet, 2 avenue du Docteur D	544	L.151-19
151	Jardin de la villa La Perlotte	27 boulevard Charles Guillaumont	301	L.151-19
152	Jardin de la résidence Center Bay	14 avenue Guy de Maupassant, 2 avenue Alexandre III	1331	L.151-19
153	Clôture et jardin de la villa El Djezair et ses abords	1-3 boulevard Charles Guillaumont	1514	L.151-19
154	Sud de la résidence Juan Flore	Sud de la résidence Juan Flore	37168	L.151-23-1
155	Jardin de la villa Stella Maris	19 boulevard Edouard Baudoin	672	L.151-23-1
214	Jardin de la villa Eden Roses	130 boulevard Meilland	3499	L.151-19

PARCS ET JARDINS PUBLICS DU BORD DE MER

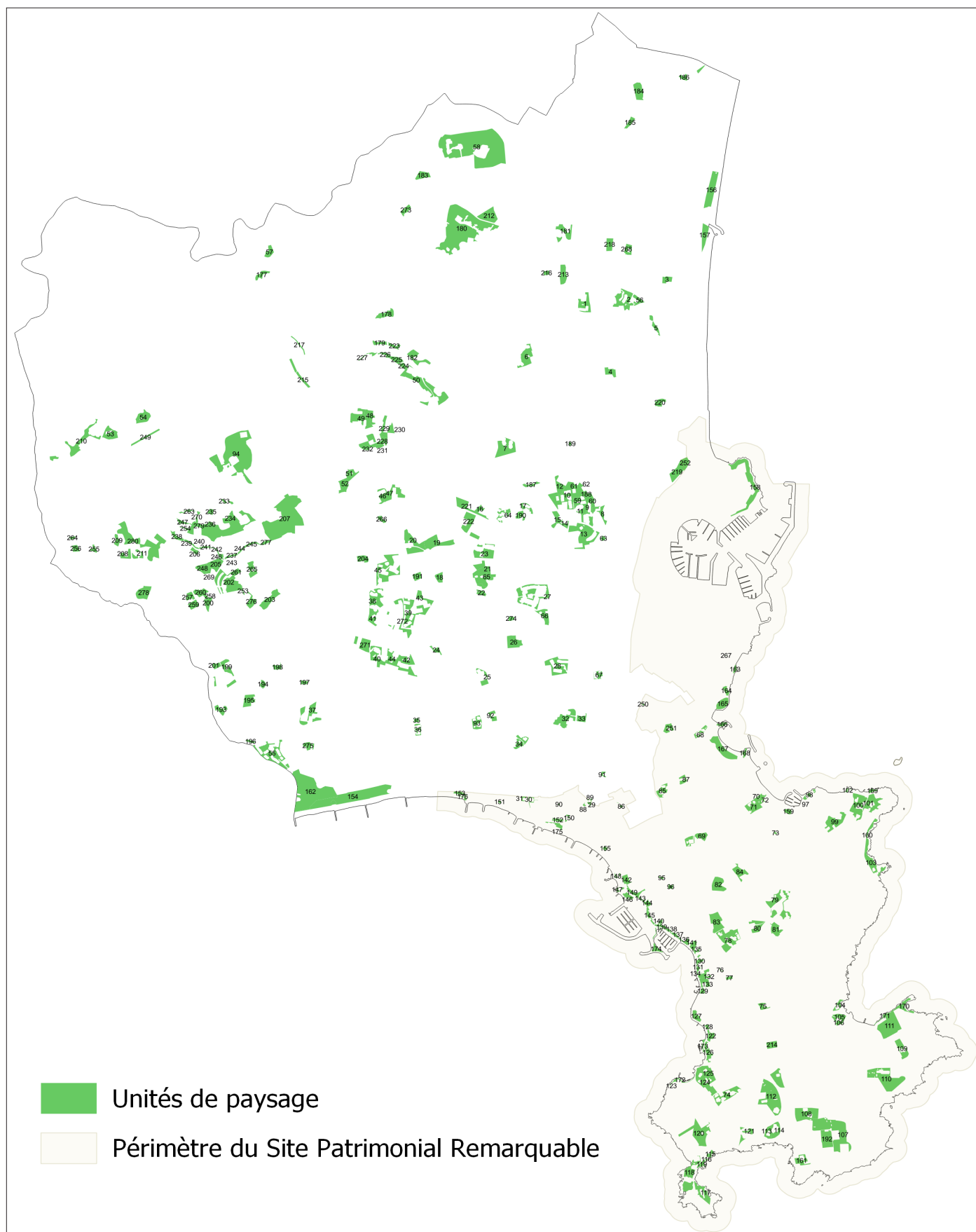
156	Parc de stationnement de la Siesta	Parc de stationnement de la Siesta, route du Bord de Mer - RD6098	12908	L.151-19
157	Rive droite de l'embouchure de la Brague	Route du Bord de Mer - RD6098 (rive droite de la Brague)	6057	L.151-19
158	Promenade belvédère du Fort Carré	Fort Carré (littoral est)	16899	L.151-23-1
159	Parking du port de la Salis	Parking du port de la Salis, 56 boulevard James Wyllie	1555	L.151-19
160	Butte anonyme	Boulevard de Bacon	4108	L.151-23-1
161	Jardins de la villa Eilen Roc	460 boulevard Mrs L.D. Beaumont (villa Eilen Roc)	4067	L.151-23-1
162	Parc Exflora	Parc Exflora	47689	L.151-23-1
163	Jardin de la Tourraque - Square Victor Hugo	Jardin de la Tourraque (promenade Amiral de Grasse)	911	L.151-19
164	Square du bastion Saint André	Square Elie Levy (avenue Barquier)	1786	L.151-19
165	Square Albert 1er	Square Albert 1er (boulevard Maréchal Leclerc)	5203	L.151-19
166	Pointe de l'Ilet	Jardin de l'Ilet (boulevard Maréchal Leclerc)	1400	L.151-19
167	Promenade du Ponteil	Promenade du Ponteil (Promenade Pierre Merli)	11039	L.151-19
168	Pointe des Pendus	Pointe des Pendus (sud de la Promenade Pierre Merli)	1147	L.151-19
169	Le "Jardin des peintres"	Le Jardin des Peintres (boulevard de Bacon)	1025	L.151-23-1
170	Pointe de la Garoupe	Pointe de la Garoupe (sentier du Littoral)	4087	L.151-23-1
171	Chemin de Tire-Poil (Nord)	Sentier du Littoral (chemin de Tire-Poil nord)	1057	L.151-23-1
172	Port de l'Olivette	Port de l'Olivette	720	L.151-19
173	Port Mallet	Port Mallet	915	L.151-19
174	Port du Croûton	Port du Croûton	2590	L.151-19
175	Square Maupassant	Square Maupassant (avenue Guy de Maupassant)	1950	L.151-19
176	Épi Lutétia	Epi Lutétia (avenue Charles Guillaumont)	615	L.151-19

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
PAYSAGE RURAL TRADITIONNEL				
177	Espace libre partiellement boisé	Chemin du Valbosquet, Super Antibes	2947	L.151-19
178	Espace libre de la fondation Hartung Bergman	173 chemin du Valbosquet	4817	L.151-19
179	Espace boisés privés	1826 chemin de Saint Claude	2063	L.151-19
180	Espace rural libre aménagé	247 chemin de l'Orangerie, chemin des Rastines	61962	L.151-23-1
181	Espace libre boisé ou jardiné en bordure d'un massif boisé	144-184-214 chemin du Pont Romain	6239	L.151-23-1
182	Espace libre privé partiellement boisé	1548 chemin de Saint Claude	6010	L.151-19
183	Espace libre au Nord de la Bastide Saint Louis	715 chemin de la Valmasque	4292	L.151-19
184	Espace libre partiellement boisé au droit d'une villa	483-485 chemin des Groules	6958	L.151-19
185	Espace libre partiellement boisé	206 avenue n° 6	2478	L.151-19
186	Espace libre de toute occupation	177 boulevard des Groules	2725	L.151-19
187	Boisement au Sud de la résidence Les Mexicaines	885-933 chemin du Puy	1826	L.151-19
188	Restanques de la villa	439-477 avenue Jules Grec	2059	L.151-23-1
189	Espace boisé de connection	288 chemin de Saint Claude, 825 avenue Jules Grec	370	L.151-19
190	Espaces libres de propriétés individuelles	13 impasse des Aloès, 85 avenue Philippe Rochat	3316	L.151-19
191	Espace libre au droit de la villa	950 route de Saint Jean	2846	L.151-19
192	Oliveraie et jardins de la villa Eilen Roc	460 avenue Mrs L.D. Beaumont	9384	L.151-19
193	Espace libre partiellement boisé sur deux propriétés	291 chemin de Preynat	3292	L.151-19
194	Espace libre partiellement boisé au droit d'une villa	337 chemin de Saint Maymes	1759	L.151-19
195	Espace libre partiellement boisé au droit d'une villa	75 chemin de Preynat	5898	L.151-23-1
196	Espace libre d'une propriété individuelle	Chemin de Vallauris	853	L.151-19
197	Espace libre au droit d'une villa	58 chemin de Saint Maymes	1278	L.151-19
198	Espace libre et partiellement aménagé au droit d'une villa	742 chemin des Eucalyptus	1907	L.151-19
199	Espaces libres partiellement boisés	45 chemin des Indicas, 150-224 chemin de Preynat	6695	L.151-19
200	Pinède au droit de deux villas	1107 chemin de Saint Maymes	3392	L.151-19
201	Restanques en milieu rural	65 chemin des Indicas	1984	L.151-19
202	Espace libre partiellement boisé au droit d'une villa	1160 chemin de Saint Maymes	15 702	L.151-23-2
203	Espace libre entre deux massifs boisés	1110 avenue des Eucalyptus	7697	L.151-23-1
204	Restanques de la villa	91 avenue Francisque Perraud	3458	L.151-19
205	Restanques en milieu rural	20 chemin des Brusquets	6440	L.151-23-2
206	Espace libre au droit de deux villas	229-281 chemin des Vieux Brusquets	1507	L.151-19
207	Espace rural planté de l'Altana	1977 chemin de Saint Maymes, 281-285-319 chemin de Roubion	53400	L.151-19
208	Restanques en milieu rural	933 chemin des Bruquets	3045	L.151-23-2
209	Restanques en milieu rural	1000 chemin des Brusquets	2314	L.151-23-2
210	Pinède des Semboules	Boulevard Guillaume Apollinaire, boulevard André Breton, rue Robert Desnos	12607	L.151-23-1
211	Espace libre au droit de la villa	878 chemin des Brusquets	2410	L.151-19
212	Espace rural libre aménagé	210 et 340 chemin de l'Orangerie	9462	L.151-19
213	Camping Le Rossignol	2074 avenue Jean Michard Péliissier	5843	L.151-19
216	Espace libre de jardin des Quatre Chemins	2165 avenue Jean Michard Péliissier	1200	L.151-19
222	Espace libre de propriété individuelle (serres)	Chemin de Rabiach Estagnol	7611	L.151-23-2
224	Espace libre non aménagé	1817 chemin de Saint Claude	1508	L.151-19
225	Espace libre de propriété individuelle (serres)	1817 chemin de Saint Claude	3202	L.151-23-2

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m²	Catégorie
237	Espace libre en bordure d'un vallon	1391 chemin de Saint Maymes	743	L.151-23-1
238	Espace libre en bordure d'un vallon	360 chemin des Vieux Brusquets / Chemin de la Foret	2371	L.151-23-1
239	Espace libre en bordure d'un vallon	230 Chemin des Vieux Brusquets	1359	L.151-23-1
240	Espace libre en bordure d'un vallon	204 chemin des Vieux Brusquets	170	L.151-23-1
241	Espace libre en bordure d'un vallon	140 et 204 chemin des Vieux Brusquets	703	L.151-23-1
242	Espace libre en bordure d'un vallon	1391 chemin de Saint Maymes	828	L.151-23-1
243	Espace libre en bordure d'un vallon	1391 chemin de Saint Maymes	547	L.151-23-1
244	Espace libre en bordure d'un vallon	1499 chemin de Saint Maymes	626	L.151-23-1
245	Espace libre en bordure d'un vallon	1563 - 1697 chemin de Saint Maymes	1447	L.151-23-1
248	Espace libre	20 chemin des Brusquets	4061	L.151-19
257	Serres	217 chemin des Brusquets	2633	L.151-23-2
259	Serres	188 chemin de la Blacasse	3255	L.151-23-2
260	Serres	9001 chemin de la Blacasse	3893	L.151-23-2
269	Restanques en milieu rural	20 chemin des Brusquets	1723	L.151-23-2
271	Espace libre non aménagé	9003 Chemin Gastaud	7184	L.151-23-2
273	Espace boisé non aménagé	Chemin des Cougoulins	2689	L.151-23-1
274	Espace récréatif et paysager	Chemin Valentin	1137	L.151-19
275	Espaces libres de propriétés individuelles	1361 chemin des Eucalyptus	2959	L.151-19
277	Espace libre en bordure d'un vallon	21 chemin de Roubion	1216	L.151-23-1
279	Restanques en milieu rural	201 à 327 chemin de Roubion, 140 à 230 chemin des Vieux Brusquets	31340	L.151-23-2
280	Espace libre entre des villas	596 à 616 chemin des Vieux Brusquets, 664 à 898 chemin des Brusquets	25704	L.151-23-2
PARCS ET JARDINS PUBLICS				
267	Aménagement espace public	Rue du Haut Castelet - Rue des Revennes	15	L.151-19

Les unités de paysage - plan de repérage

cf. document graphique plan de zonage du PLU

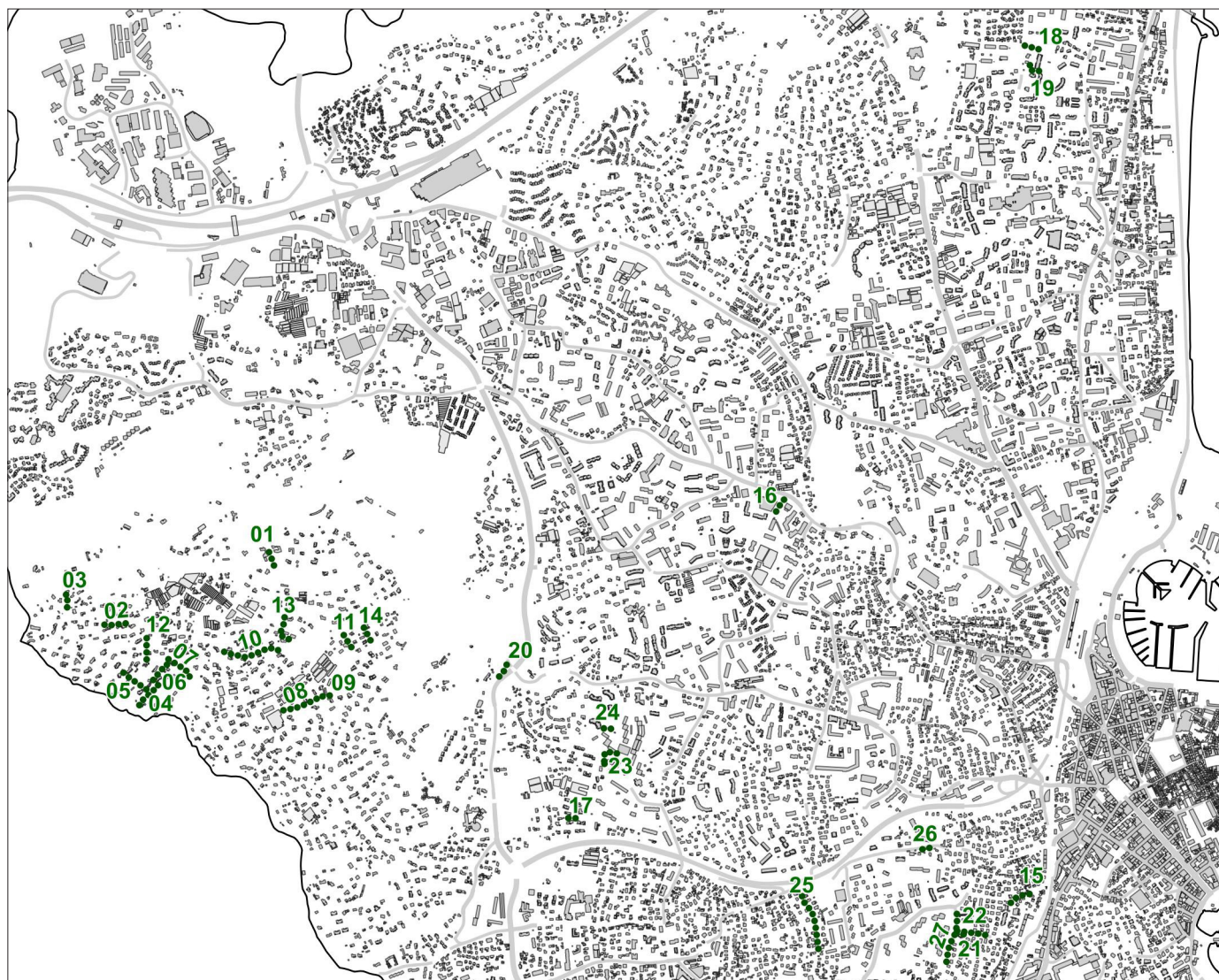


Les alignements d'arbres (protection linéaire)

N°	NOM	ADRESSE	Surface en m
1	Haie	Chemin de la Forêt	80
2	Alignement de Pins	1075 Chemin des Brusquets	110
3	Alignement d'arbres	1424 Chemin des Brusquets	60
4	Alignement d'Oliviers	1439 Chemin des Brusquets	108
5	Alignement d'Oliviers	391 Chemin des Moyens Brusquets	138
6	Alignement d'Oliviers	9001 Chemin de Saint-Maymes	102
7	Alignement d'Oliviers	645 Chemin des Brusquets	167
8	Alignement d'Oliviers	1107 Chemin de Saint-Maymes	157
9	Alignement d'Oliviers	1160 Chemin de Saint-Maymes	50
10	Haie	200 Chemin des Brusquets	233
11	Alignement d'arbres	1394 Chemin de Saint-Maymes	73
12	Alignement d'arbres	45 Chemin des Moyens Brusquets	105
13	Alignement d'arbres	229 Chemin des Vieux Brusquets	130
14	Alignement d'arbres	1526 Chemin de Saint-Maymes	80
15	Alignement d'Oliviers	28 Chemin Fournel Badine	96
16	Alignement d'Oliviers	145 Route de Grasse	67
17	Alignement d'Oliviers	81 Chemin de Gastaud	55
18	Alignement d'arbres	568 Chemin des Moyennes Bréguières	83
19	Alignement d'arbres	568 Chemin des Moyennes Bréguières	70
20	Alignement d'Oliviers	Chemin des Eucalyptus	83
21	Alignement d'Oliviers	13 Avenue Jacques Cartier	34
22	Alignement d'Oliviers	12 Avenue Jacques Cartier	124
23	Alignement d'arbres	270 Traverse Fontmerle	98
24	Alignement d'arbres	1133 Route de Saint-Jean	50
25	Alignement d'Oliviers	16 Avenue des Oliviers	231
26	Alignement d'arbres	37 Route de la Badine	41
27	Alignement d'Oliviers	14 Chemin de la Pinède	215

Les alignements d'arbres - plan de repérage

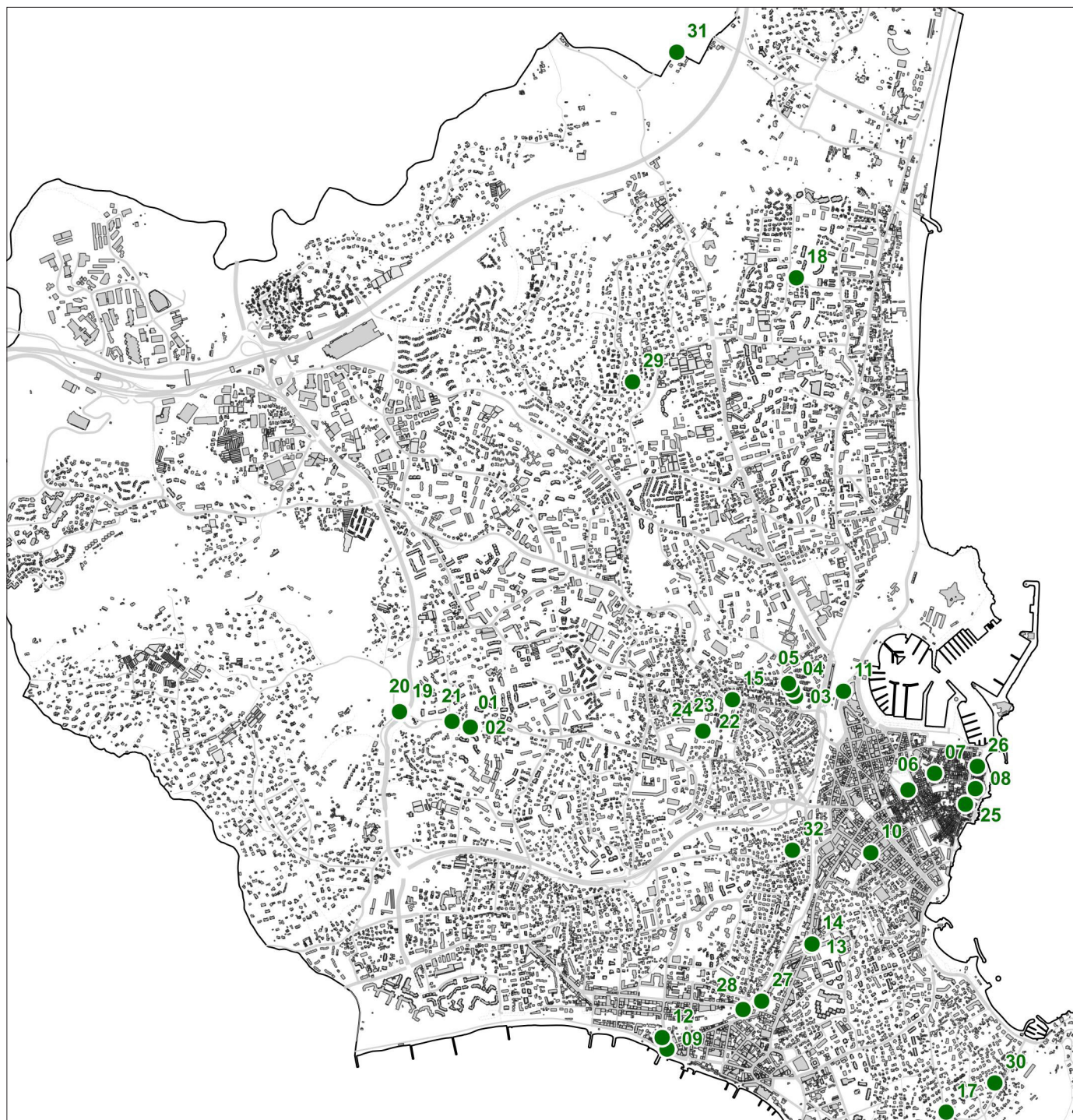
cf. document graphique plan de zonage du PLU



Les arbres (protection ponctuelle)

N°	NOM	ADRESSE
1	Olivier	1140 route de Saint Jean
2	Olivier	1140 route de Saint Jean
3	Pin maritime	52 Avenue du Mas Ensoleillé
4	Pin maritime	47 Avenue du Mas Ensoleillé
5	Pin maritime	42 Avenue du Mas Ensoleillé
6	Ginko Biloba	Place des Martyrs de la Résistance
7	Faux Poivrier	9 Rue du Migrainier
8	Micocoulier	Place Mariejol
9	Pin	31 Avenue l'Estérel
10	Tilleul	17 Boulevard Maréchal Foch
11	Platane	Place Pierre Semard
12	Magnolia	16 Rue Saint-Honorat
13	Olivier	63 Boulevard du Président Wilson
14	Olivier	63 Boulevard du Président Wilson
15	Olivier	43 Avenue Philippe Rochat
16	Olivier	10 Boulevard Maréchal Juin
17	Sophora	41 Avenue de la Salis
18	Erythrina	410 Chemin des Moyennes Bréguières
19	Olivier	Route de Saint Jean (chapelle)
20	Olivier	Route de Saint Jean (chapelle)
21	Olivier	1286 Route de Saint Jean
22	Cyprès	Chateau Salé
23	Cyprès	Chateau Salé
24	Cyprès	Chateau Salé
25	Micocoulier	4 Cours Masséna
26	Micocoulier	Place du Revely
27	Chêne blanc pleureur	9 Avenue Marechal de Lattre de Tassigny
28	Micocoulier	1 Rue du Printemps
29	Cyprès de Nootka	557 chemin des Maures
30	Pin	26 avenue de la Salis
31	Cyprès de Cachemire	215 chemin de la Romaine
32	Pin parasol	Allée des palmiers

Les arbres - plan de repérage
cf. document graphique plan de zonage du PLU



9.2. Patrimoine architectural

1. Le SPR

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), le bâti existant a fait l'objet d'une analyse, en fonction des valeurs patrimoniales, urbaines et architecturales de chacun des immeubles, afin d'en identifier l'intérêt et d'en fixer les principes de préservation. Elle se traduit par l'établissement d'un corps de règles pour chaque catégorie d'immeuble (cf. règlement et documents graphiques du SPR).

2. Le PLU

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, [...] ont été inventoriés des immeubles à protéger ou à mettre en valeur.

Ainsi, les immeubles (bâtiments remarquables) répertoriés par un symbole au document graphique du règlement ne doivent faire d'objet d'aucun travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité, salubrité et d'accessibilité PMR.

Les antennes de téléphonies sont interdites sur les bâtiments remarquables.

Liste des bâtiments remarquables (SPR)

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
2	Port Prestige	Contemporain (années 90)	6-10 avenue de Verdun - 2-12 avenue Saint Roch - 1-11 avenue Frédéric Mistral
3	Villa Le Flanoir	Contemporain (années 90)	54bis avenue de la Salis
5	The Palm	Contemporain (années 80)	149 boulevard de Bacon
6	Hammaona et Thalassa	Contemporain (années 60)	206 et 208 boulevard de la Garoupe
7	Dubeau	Contemporain (années 50)	1351-1401 boulevard du Bacon
8	Folie Garoupe	Contemporain (années 70)	185 chemin de la Croë
9	Villa Petit Roc	Contemporain (années 30)	365 chemin de la Mosquée
10	Villa Eddina	Contemporain (années 60)	1233 boulevard du Maréchal Juin
11	Eden Roses	Contemporain (années 50)	130 boulevard Francis Meilland
15	Villa Les Ecureuils	Contemporain	420 chemin des Contrebandiers
16	Immeuble Sull'Onda	Collectif contemporain (années 60)	25 boulevard Edouard Baudoin
17	Eglise du Sacré Coeur	Contemporain (années 70)	10 rue du Directeur Chaudon
18	Immeuble Eden Beach	Contemporain moderne (1958)	11 boulevard Edouard Baudoin
20	Villa Marine	Contemporain à caractère californien	2 avenue du Jonquet
21	Villa Enomikos	Contemporain	39 avenue Aimé Bourreau / 1 avenue Georges Cuvier
22	Immeuble Biella	Contemporain (années 60)	4 avenue Guy de Maupassant
23	Ansimonie	Contemporain à caractère californien (1948)	6 avenue Guy de Maupassant
24	Villa La Douce	Contemporain aux accents méditerranéens	37 avenue Aimé Bourreau
25	Villa Rêve d'Azur	Contemporain d'inspiration californienne	13 avenue de l'Antiquité
27	Villa Occident	Eclectique et moderne (1947)	1624 boulevard Maréchal Juin
28	Cottage de la Villa Eilen Roc	Eclectique et moderne (1950 - 1956)	460 avenue Beaumont
29	Villa Plein Roc	Contemporain	7 avenue du Jonquet / 54 avenue des Pins
30	Église Notre Dame de la Pinède	Contemporain sobre	1 & 3 avenue Saramartel
31	Villa Mare Nostrum	Contemporain (1963)	49 boulevard Edouard Baudoin
32	Villa	Contemporaine à tendance cubiste	13 chemin du Parc Saramartel
33	Immeuble Le Paradis	Contemporain	17 avenue de la Rostagne
37	Immeuble Yacht	Art-déco	4 avenue du 11 Novembre - 19-21 rue Sadi Carnot
38	Immeuble Floramy	Art-déco (1929)	11 rue Sadi Carnot - 43-45 avenue Pasteur
39	Immeuble du Crédit Agricole	Art-déco, Art Nouveau (début XX° siècle)	2 avenue Robert Soleau
40	Immeuble L'Ensoleillée	Art-déco	31 boulevard Albert 1er - 9 av Principal Pastour
41	Villa Rochebelle	Art-déco, néo-classique	210 route du Phare - 1 avenue Aimé Bourreau
42	Château de la Croë	Art-déco (1923)	111 chemin des Douaniers
44	Château des Alpes	Art-déco, art moderne (1928)	47 boulevard du Cap
45	Hôtel Juana	Art-déco (1927)	25 avenue Georges Gallice
46	Hôtel Belles Rives	Art-déco, balnéaire (1929)	33 boulevard Edouard Baudoin
47	Villa La Vigie	Art-déco médiéval (1922)	37 boulevard Edouard Baudoin

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
48	Hôtel Le Provençal	Art-déco (1928)	22-24 boulevard Edouard Baudoin - 2 rue Saint Barthélémy
49	Maison de ville	Art-déco, art moderne (années 30)	14 allée des Pins Parasols
50	Immeuble Le Pin Doré	Art-déco chargé de régionalisme (1926)	21 avenue du Docteur Fabre
51	Villa Gaby	Art-déco	134 boulevard Wilson
52	Palais Mirasol	Art-déco (années 20)	5 av du Docteur Dautheville - 23 avenue Docteur Hochet
53	Hôtel Les Ombrelles	Art-déco (1933)	27 avenue Amiral Courbet- 21-23 avenue de l'Estérel
54	Luna Shop	Art-déco	12 boulevard Edouard Baudoin
56	Immeuble	Art-déco	4 avenue Gambetta
57	Villa Roc et Meroumassi	Art-déco	1358 boulevard de Bacon
60	Château de la Garoupe	Art-déco	515 chemin des Contrebandiers
61	Villa Les Bruyères	Art-déco moderniste (1937)	1 avenue Henri Doniol, 17 avenue Gaston Bourgeois
62	Villa California	Art-déco tendance classique	1 avenue du Général Baron Vial
64	Immeuble La Pergola	Art moderne (années 30)	30 avenue Robert Soleau - 1 avenue Tournelli
65	Immeuble La Civette	Art moderne (années 30)	11 avenue du Grand Cavalier - 21 avenue Robert Soleau
66	Immeuble La Caravelle	Art moderne (années 30)	9 boulevard Albert 1 ^{er} - 8 avenue Guillaibert
67	Immeuble boulevard Foch	Art moderne (années 30)	41-43 boulevard Maréchal Foch - 2 avenue Principal Pastour
68	Villa Lilliput	Balnéaire (années 30)	40 boulevard James Wyllie
69	Villa Yumph	Art moderne (années 30)	34 boulevard Gardiole Bacon - 8 boulevard du Soleil
70	Villa Marion	Art moderne (années 30)	2-4 avenue Félix Bessy
71	Villa La Brigantine	Art moderne (années 30)	1-3 avenue Félix Bessy
72	Villa Aujourd'hui	Art moderne (années 30)	1546 boulevard du Maréchal Juin
73	Villa La Calade	Balnéaire (années 30)	571 boulevard du Maréchal Juin - 49 Pas du Diable
74	Villa MayFlower	Art moderne (années 30)	21 boulevard du Maréchal Juin - 69-71 chemin du Croûton
75	Ancien Hôtel Des Ambassadeurs	Art moderne (années 30)	5 avenue Saramartel - 4 avenue Notre-Dame
76	Immeuble Les Sables d'Or	Art moderne (années 30)	35 chemin des Sables - 1 avenue Edmond d'Esclevin
77	Immeuble C.I.C.	Art moderne (années 30)	131-131 bis boulevard Wilson
78	Grand Palais	Art moderne (années 20)	20 avenue du Docteur Fabre
81	Immeuble Hollywood	Contemporain moderne (années 30)	11 boulevard Edouard Baudoin
84	Garage du Provençal	Art moderne, éclectique (1927)	9 boulevard Saint Barthélémy
85	Villa La Hubloterie	Art moderne (1929)	16 avenue du Tamisier
86	Villa Les Beaux Jours	Art moderne (1938)	36 bis boulevard Baudoin
87	Villa Le Chaland	Art moderne (1934)	327 boulevard du Cap
88	Casa Estella	Art moderne et régionaliste (avant 1927)	2° maison impasse Félix
89	Maison Santa Lucia	Art moderne (1935)	5 avenue Félix Bessy
90	Villa Koumassi	Art moderne (1939)	22 boulevard Notre Dame
91	Villa La Gardiolette	Art moderne, éclectique (1935)	636 boulevard de la Garoupe
92	Pavillon dit « Soleil Levant »	Art moderne, éclectique (1934)	103 boulevard de la Garoupe

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
93	Villa La Dunette	Art moderne (1934- 1948 - 1950)	1243 boulevard Maréchal Juin
94	Palais Beau Rivage	Art moderne signé Cavallin (1930)	1 avenue Alexandre III / 16 avenue Guy de Maupassant
95	Immeuble Le Velleda	Art moderne (années 30)	20 & 22 avenue Amiral Courbet
96	Villa Dilecta	Art moderne	301 327 route du Phare / 83-93 chemin de l'Ermitage
97	Villa La Joie de Vivre	Art-déco moderniste (années 30)	7 boulevard de la Garoupe
98	Palais Macé	Art-déco moderniste (années 30)	5 boulevard Albert 1 ^{er}
100	Villa Thalassa	Art moderne	Impasse Charles Naudin
103	Villa Belle Aube	Art moderne, éclectique (1937 - 1956)	44 boulevard Gardiole Bacon
104	Immeuble L'Enclos	Art moderne (années 30)	5 boulevard Maréchal Leclerc
105	Villa Tanah Merah	Art moderne (1935)	64 avenue des Pins
106	Château des Enfants	Art moderne	159 & 161 avenue JF Kennedy
107	Villa Stella Maris	Art-déco moderniste (années 30)	21 boulevard Edouard Baudoin
108	Villa	Art-déco moderniste (1927)	Avenue Thalassa
111	Entrée du stade du Fort Carré	Art moderne tendance régionale	60 avenue du 11 Novembre
112	Hôtel La Marjolaine	Art moderne (années 30)	17 avenue du Docteur Fabre
113	Le Pin Parasol	Art moderne (années 30)	8 avenue des Palmiers, 9 avenue des Lauriers
118	Villa Guide	Rural traditionnel (XVIII ^e siècle)	10 avenue des Chênes
119	Mas Guide	Rural provençal traditionnel (XIX ^e siècle)	5 avenue de l'Orangerie
121	Villa Notre Dame	Rural classique (XVIII ^e siècle)	Avenue d'Oran
122	Villa Héloïse	Rural classique restauré (XVIII ^e siècle)	96 chemin du Pas du Diable
123	Château de la Pinède	Rural d'origine médiéval (XIII ^e /XVIII ^e et XIX ^e siècle)	15 avenue Edmond d'Esclevin
124	Villa La Verne	Rural classique (XVIII ^e siècle)	25-27 avenue de la Rostagne
125	Cottage Garoupe	Rural traditionnel	1125 chemin de la Garoupe
126	Le Bosquet	Rural classique (XVIII ^e siècle)	16 avenue du Bosquet
127	Villa Thuret	Rural	90 chemin Raymond - 62-64 boulevard du Cap
128	Tour du Graillon	Rural à caractère défensif du 17 ^e	175 boulevard du Maréchal Juin
129	Villa Val Rose	Rural remanié (ajouts éclectiques)	115 avenue Henri Duvernois
130	Anonyme	Rural remanié	49 chemin du Croûton
132	Chapelle Saint Roch	Rural	25 avenue du 11 Novembre
140	Nanina	Néo-classique sous influence niçoise (XIX ^e siècle)	11 avenue Gambetta
141	Le Grand Hôtel	Néo-classique (XIX ^e siècle)	11-12 place du Général de Gaulle
142	Satigny	Néo-classique (début XX ^e siècle)	7 avenue Niquet et 6 boulevard Albert 1 ^{er}
143	Shangrila	Néo-classique (XIX ^e ou début XX ^e siècle)	22 avenue de la Rostagne
145	Palais Albert 1 ^{er}	Néo-classique «Côte d'Azur» (début XX ^e siècle)	44 avenue Albert 1 ^{er}
146	La Brise	Néo-classique traditionnel (XIX ^e siècle)	10 avenue Gaston Bourgeois

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
147	Mon Plaisir	Néo-classique sous influence méditerranéenne (début XX ^e siècle)	5 boulevard Wilson
148	Villa Maizière	Néo-classique (XIX ^e siècle)	3 avenue de la Rostagne et 7 avenue Gaston Bourgeois
149	La Signora	Néo-classique rural (XIX ^e siècle)	31 boulevard du Cap
150	Villa La Fantaisie	Néo-classique - éclectique	44 boulevard James Wyllie
151	Mon Rêve	Néo-classique sous influence niçoise (début XX ^e siècle)	5 avenue de la Salis
152	La Florcaline	Eclectique méditerranéen sous influence italienne (début XX ^e siècle)	48 boulevard Gardiole Bacon
153	Maison de la Mer	Néo-classique régional (XIX ^e siècle)	780 chemin de la Garoupe
154	Grand Hôtel du Cap (Eden Roc)	Néo-classique sous influence italienne (XIX ^e siècle)	165-167 boulevard du Maréchal Juin
155	Villa Eilen Roc	Néo-classique (XIX ^e siècle)	460 avenue Mrs L.D. Beaumont
156	Aigue Marine	Néo-classique (début XX ^e siècle)	444-550 chemin de la Mosquée
157	Les Chênes Verts	Néo-classique (XIX ^e siècle)	152-154 boulevard John Fitzgerald Kennedy
158	La Sylvana	Néo-classique (début XX ^e siècle)	90 boulevard Francis Meilland
159	Villa Thénard	Néo-classique sous influence méditerranéenne (XIX ^e siècle)	66 boulevard du Cap
160	La Piccolette	Néo-classique - éclectique avec références andalouses (XIX ^e siècle)	31 boulevard Edouard Baudouin
161	Ramona	Néo-classique avec références hispaniques (début XX ^e siècle)	36 bis boulevard Edouard Baudouin
162	Château de Juan-les-Pins	Néo-classique (XIX ^e siècle)	62-64 chemin du Croûton
163	Villa Sous Bois	Néo-classique (XIX ^e siècle)	34 avenue des Chênes
164	L'Ile Verte	Néo-classique (XIX ^e siècle)	21 avenue du Maréchal Joffre
171	Caixa Banque	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	11 avenue Tiers - 12 avenue du Grand Cavalier
172	Banque Barclays	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	11 boulevard Albert 1 ^{er} - 9 avenue Guillaibert
173	Villa anonyme	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	6 boulevard Wilson - 4 avenue des Frères Olivier
174	Villa Laverne	Néo-classique - éclectique début XX ^e ème	1 chemin des Sables - 14 boulevard du Cap
175	Daisy roc	Néo-classique caractère éclectique et pittoresque	285 chemin de la Mosquée
176	Villa Grammacoff (paccotille)	Néo-classique éclectique	33 bis boulevard du Cap
177	LesTriangles	Néo-classique éclectique (1929)	78 chemin de l'Olivette
178	Villa Beaurevoir	Néo-classique éclectique (1936)	450 avenue de Beaumont
179	Villa La Folie	Néo-classique éclectique et régionaliste (1952 - 1958)	2 ^e maison, chemin de la Croë
180	Villa Hier	Néo-classique éclectique à tendance classique (1936)	374 avenue Beaumont
181	Chalet Jeannette	Néo-classique éclectique et pittoresque (1931)	68 chemin de l'Olivette
182	Maison de la Grande Duchesse	Néo-classique éclectique à tendance classique (1930)	61 chemin de l'Ermitage

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
183	Maison Nicolet	Néo-classique éclectique à tendance classique (1900)	1 boulevard Maréchal Leclerc
186	Villa Pamplémousse	Néo-classique	1409 boulevard du Maréchal Juin
187	Anonyme	Néo-classique	17 & 19 avenue des Nielles
188	Villa Le Clocher	Néo-classique éclectique à tendance classique (vers 1910)	1470 chemin de la Garoupe
189	Villa Médy Roc	Néo-classique	125 impasse Félix - 145 boulevard J.F Kennedy
190	Villa Barbacanne	Néo-classique	20 rue barque en Cannes - 27 rue Amiral de Grasse
191	Villa Auberge de Jeunesse	Néo-classique éclectique et moderne à tendance art-déco (1928)	272 boulevard de la Garoupe
192	Villa Soleil	Néo-classique	305 avenue Beaumont
193	Villa Saint Jean Baptiste	Néo-classique	18 avenue Maréchal Leclerc
194	Maison de ville (labo analyses médicales)	Néo-classique	24 avenue Robert Soleau
195	Villa Soledad	Néo-classique traditionnelle sous influence niçoise	7 allée Dolto
196	Villa Empel	Néo-classique avant 1900	29 boulevard du Cap
197	Maison dite Saramartel	Néo-classique éclectique et moderne (vers 1920)	12 avenue du Tamisier
198	Villa Bella Vista	Néo-classique éclectique et moderne	124 boulevard Francis Meilland
200	Villa	Néo-classique éclectique à tendance moderniste	41 avenue Albert 1 ^{er}
202	Villa Alsace	Néo-classique	22 avenue Sadi Carnot - 11bis avenue Saint Roch
205	Caserne Gazan	Néo-classique	2. rue du Général Vandenberg
206	Villa Sainte Anne	Néo-classique éclectique à tendance niçoise	23 avenue Albert 1 ^{er} - 4 avenue des Frères Roustan
207	Soleil d'Or	Néo-classique éclectique	17 boulevard Edouard Baudoin
209	Domaine de la Tour Gandolphe	Néo-classique éclectique à tendance moderniste	300 avenue de la Tour Gandolphe
210	Istoria	Néo-classique éclectique à tendance moderniste	121 avenue Mrs L.D Beaumont
211	Villa Rose Marie	Néo-classique	126 avenue Francis Meilland
213	Villa Mistinguett	Néo-classique	15 & 17 chemin du Croûton - 2 & 4 rue du Parc Saramartel
216	Villa Caprice	Néo-classique	Chemin Paul Cézanne
217	Villa l'Émeraude du Cap	Néo-classique	27 chemin des Sables
218	Villa Salsa	Néo-classique (1923)	13 impasse des Roses
219	Villa Le Trèfle	Néo-classique	8 boulevard Dugommier
220	Villa Montaigne	Néo-classique (1880)	500 boulevard de Bacon
221	Hôtel du Parc	Néo-classique éclectique à tendance «Belle Époque»	13 avenue Louis Gallet
222	Villa Holiday	Néo-classique d'influence art-déco	13 avenue du Docteur Hochet - 13 avenue du Docteur Fabre
223	Pharmacie Gare de Juan-les-Pins	Néo-classique éclectique tendance art-déco	1 avenue du Docteur Fabre
224	Villa La Libanaise	Néo-mauresque sous influence libanaise	5 avenue de Provence
225	La Mayorquine	Néo-mauresque	10 allée des Pins Parasols
228	Résidence du Port Vauban	Néo-provençal régionaliste (1985)	9-21 avenue du 11 Novembre - 1-9 avenue de la Libération

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
229	La Simona	Néo-provençal régionaliste (années 30)	38 avenue de Provence
230	Hôtel Djoliba	Néo-provençal régionaliste (années 20)	29 avenue de Provence
231	L'Ancre	Néo-provençal régionaliste (1933)	37 boulevard Maréchal Foch
232	La Tolosane	Néo-provençal régionaliste (1929)	50 boulevard Gardiole Bacon - 7 avenue Guide
233	Villa Sous Le Vent	Néo-provençal régionaliste (1937)	385-445 impasse Félix
234	Lou Fount	Néo-provençal régionaliste (années 60)	615-695 chemin de la Mosquée
235	La Guettière	Néo-provençal régionaliste remanié (1925-1970)	1615 boulevard du Maréchal Juin
236	Villa La Roseraie	Néo-provençal régionaliste (années 50)	134 boulevard Francis Meilland - 87-89-91 chemin des Nielles
237	Villa Rouge	Néo-provençal régionaliste (années 50)	93 chemin des Nielles
238	Le Recampado	Néo-provençal régionaliste (1952)	Impasse du Tamisier
239	Phifreca	Néo-provençal régionaliste (1967)	Impasse du Tamisier
240	L'Escale	Néo-provençal régionaliste (années 50)	101 boulevard du Maréchal Juin
243	Le Mas de Fontvieille	Néo-provençal	442 chemin des Contrebandiers
244	Maison des Bois (Madylol)	Néo-provençal moderne et régionaliste (1937 - 1949)	28 avenue Aimé Bourreau - 19 avenue Guide
245	Les Fenestrelles	Néo-provençal régionaliste (1938)	2 avenue des Pêcheurs
246	Villa Mabrouka	Néo-provençal régionaliste (1938)	67 avenue des Maréchaux
247	Villa Florida	Néo-provençal régionaliste (1938)	2 boulevard Gardiole Bacon
248	Les Deux Frères	Néo-provençal régionaliste moderne (1951)	54 chemin du Croûton
249	Villa l'Oustaou Quiet	Néo-provençal régionaliste (1956)	20 chemin des Ondes
250	Mas Notre Dame	Néo-provençal régionaliste (1927)	5 avenue Guide
251	Villa La Madona	Néo-provençal régionaliste à tendance classique	131 boulevard Maréchal Juin
252	Mas Saint Christophe	Néo-provençal éclectique et régionaliste (1930)	20 avenue Guide
253	Pavillon du club des tennis du Provençal	Néo-provençal rustique	1511 boulevard du Maréchal Juin
254	Villa sur l'Onde (villa Zéro)	Néo-provençal moderne et régionaliste (1928-1937-1995)	416 chemin de la Mosquée
255	Mas Provençal du Clocher	Néo-provençal éclectique et régionaliste (1960)	1530 chemin de la Garoupe
256	Villa la Girouette	Néo-provençal régionaliste (1931)	120 chemin de la Plage
257	Villa Tite Lote	Néo-provençal éclectique et régionaliste	29-31 chemin des Ondes
258	Villa Serenada	Néo-provençal de type bastide	54 chemin de la Croë
259	Villa Magali	Néo-provençal régionaliste à caractère rural	32 avenue Général Maizière

N°	NOM	STYLE	ADRESSE
261	Villa Rusticana	Néo-provençal régionaliste d'inspiration art-déco	11 boulevard Notre Dame
262	Villa Surriento	Néo-provençal	27 boulevard Gardiole Bacon
263	Villa le Cluzal	Néo-provençal	28 boulevard Notre Dame - 37 boulevard du Cap
264	Casa Mia	Néo-provençal	9 boulevard Notre Dame
265	UMO	Néo-provençal	11 avenue Félix Bessy
266	Villa la Revirée	Néo-provençal	1179 boulevard du Maréchal Juin
267	L'obsidienne	Néo-provençal régionaliste moderne à tendance contemporaine	86 chemin des Nielles
268	Villa la Colombière	Néo-provençal	33 chemin du Tamisier
270	Villa San Michael	Néo-provençal régionaliste sous influence niçoise	31 avenue de Provence
271	Villa Nelric (Serenada)	Néo-provençal moderne et régionaliste	322 avenue Beaumont
272	La Cassine	Néo-provençal éclectique et régionaliste (1939)	Boulevard Francis Meilland
273	Villa Fontanille	Néo-provençal	1557 avenue du Maréchal Juin
274	Villa Nourana	Néo-provençal à tendance bastide	100 boulevard Gardiole Bacon
275	Mas Roquelune	Néo-provençal éclectique	93 boulevard de Bacon
276	Villa Les Platanes	Néo-provençal (1929)	16 avenue du Général Maizière, 1 avenue Gaston Bourgeois
277	Maison de Balzac	Art Déco	407 boulevard de Bacon
278	Maison de ville	Néoclassique	34 avenue Robert Soleau
279	Villa Les Orangers	Néoclassique	41 chemin de l'Ermitage
281	Eglise du Cap	Néoclassique	115 boulevard Francis Meilland
282	Villa Les Deux Sœurs	Néoclassique	21 avenue Thiers
284	Tour de la plage des Ondes	Rural classique militaire	Côte occidentale du cap d'Antibes - Domaine public
285	Villa Marina	Néoclassique	10 à 20 traverse de la Plage
287	Villa Cap Horizon	Entre Art déco et mouvement moderne	23 avenue Saramartel
288	Villa	Néoclassique	42 chemin de l'Ermitage
289	Villa l'Oasis	Art moderniste	88 boulevard Francis Meilland
291	Casa Mia	Contemporain	Avenue des Pins du Cap
293	Villa Ty My	Régionaliste	11 impasse des Roses
294	Villa Marylène	Régionaliste	9 impasse des Roses
295	Villa Les deux sœurs	Néoclassique	8 avenue de Provence
296	Villa Mont Joie	Régionaliste	14 avenue de Provence
297	Immeuble	Art déco	15 rue du Docteur Fabre
298	Villa Genio	Contemporain	136 boulevard John F Kennedy
299	Immeuble	Art déco	9 avenue du Docteur Hochet
300	Villa Dorane	Eclectique contemporain	365 chemin de la Croé

Liste des bâtiments remarquables (hors SPR)

n°	NOM	STYLE	ADRESSE
1	Fondation Hartung	Contemporain (années 70)	173 chemin du Valbosquet
34	Eglise Jeanne d'Arc	Contemporain	29 route de Cannes et chemin de l'Entracte
35	Eglise de la Fontonne	Contemporain	5-7 place Jean Aude
36	Eglise Sainte Thérèse	Contemporain (années 30)	1486 route de Grasse
55	Palais du Soleil	Art-déco (1927)	5 avenue Amiral Courbet
58	Anceloun	Art-déco	377 chemin de Saint Maymes
59	L'Altana	Art-déco	765 chemin des Terriers - 105 Petit Chemin des Terriers
63	Jacquereille	Art moderne (années 30)	27 boulevard Wilson
79	Palais Wilson	Art moderne (années 30)	120 boulevard Wilson
80	Palais Bellevue	Art moderne (années 30)	10-12 avenue Louise - 7 Vieux chemin de la Colle - 60 chemin de la Colle
82	Villa Charles Trenet	Art moderne (années 30)	998 chemin de Saint Maymes
102	Villa Les Charmilles	Art moderne tendance cubiste (1936)	63 avenue de la Pinède
109	Villa Le Gâteau Blanc	Art-déco moderniste	2 & 4 rue Sainte Marguerite
110	Bâtiment technique TDF	Art moderne (1935)	Chemin des Plateaux Fleuris
114	Bastide Saint Louis	Origine rurale remaniée plusieurs fois	715 chemin de la Valmasque
115	Mas de la Pagane	Rural provençal authentique (XVII ^e siècle)	15 avenue du Mas Ensoleillé
116	Château de l'Espée	Rural (XVIII ^e -XIX ^e siècle)	329 chemin du Puy
117	Château Salé	Rural classique (XVIII ^e siècle)	39 bis avenue Philippe Rochat
131	Chapelle Saint Claude	Rural	2688 chemin de Saint Claude
133	Mas Preynat	Rural provençal	75 chemin Preynat
134	Villa Barelier	Néo-classique régional (XIX ^e début XX ^e siècle)	1971 avenue Michard Pélissier
135	Château de la Brague	Néo-classique - éclectique (XIX ^e siècle)	250 avenue du Château de la Brague
136	La Mascotte	Néo-classique traditionnel (XIX ^e siècle)	5 avenue Reibaud
137	Les Loggias	Néo-classique (début XX ^e siècle)	54 avenue du Châtaignier
138	Chalet des Alpes	Néo-classique rural (XIX ^e siècle)	22 route de la Badine
139	Château Laval (La Treille)	Néo-classique (XIX ^e siècle)	8 parc Château Laval
144	Nador	Néo-classique (début XX ^e siècle)	61 boulevard Wilson
165	Villa Tartaruga	Néo-classique (XIX ^e siècle)	85 chemin Fournel Badine - 48 boulevard Raymond Poincaré
166	Hôtel Les Mimosas	Néo-classique traditionnel, régionaliste (début XIX ^e siècle)	8 avenue Louise - 60-64 chemin de la Colle
167	Villa Paulette	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	10 avenue du Châtaignier
168	Villa Columbia	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	6 allée Bernard - 15 Vieux chemin de Saint Jean
169	Villa Tilly	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	7-11bis avenue Reibaud
170	L'Egyptienne	Néo-classique - éclectique (XIX ^e et début XX ^e siècle)	3 avenue Reibaud - 4 avenue du Châtaignier
184	Villa Alpina	Néo-classique	37 route de la Badine

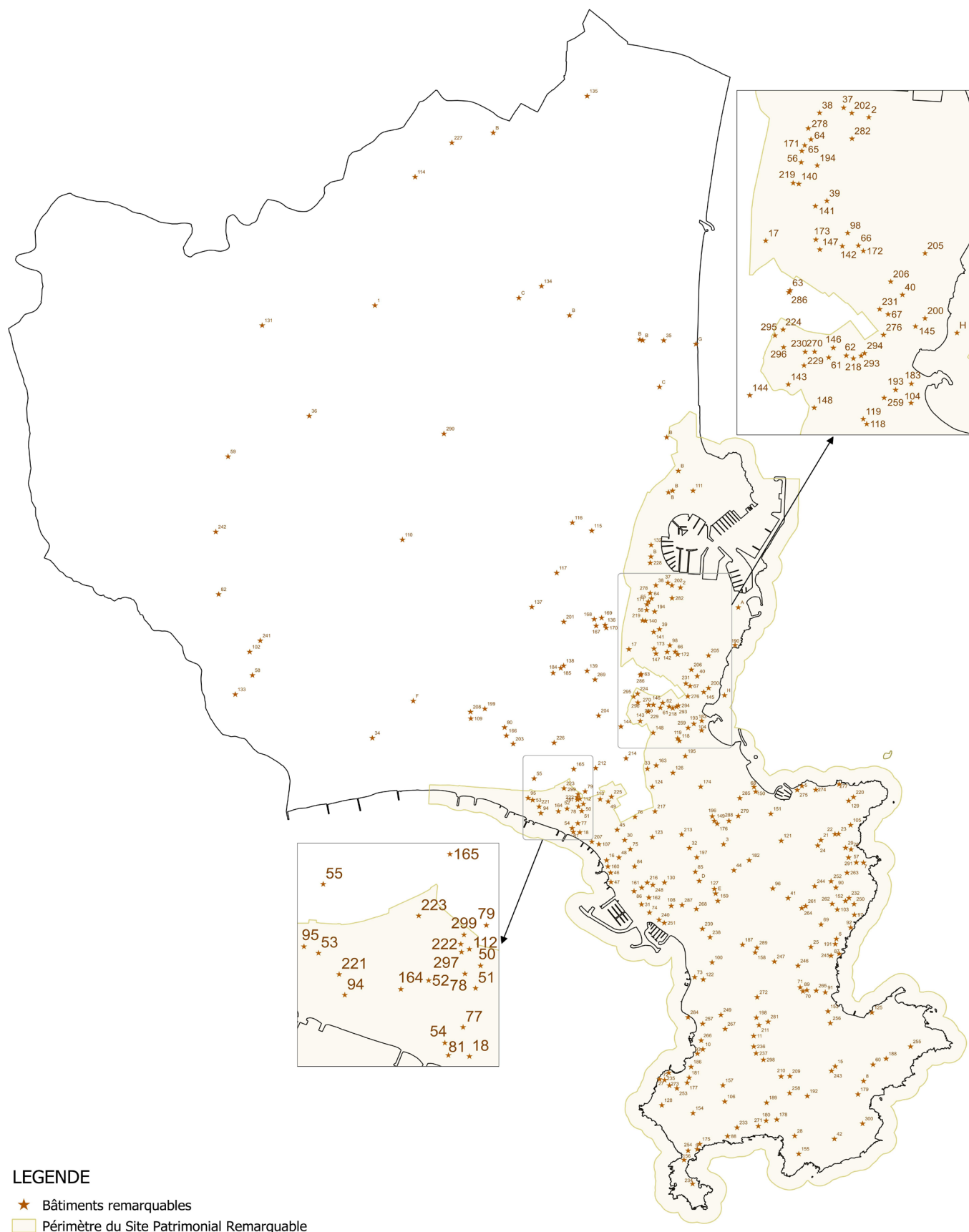
n°	NOM	STYLE	ADRESSE
185	Villa La Tendresse	Néo-classique	24 route de la Badine
199	Villa	Néo-classique éclectique classique	15 à 19 avenue des Oliviers - 10 et 12 avenue de Lérins
201	Villa Concorde	Néo-classique éclectique à tendance moderniste	11 avenue de la Concorde
203	Hôtel Alexandra	Néo-classique	15 rue Pauline - 55 rue de Flore
204	Maison de retraite SNCF	Néo-classique	14 avenue du Grand Pin
208	La Mirandole	Néo-classique éclectique à tendance niçoise	37 rue des Iles
212	Villa Toki Ona	Néo-classique éclectique classique	98 bis boulevard Wilson
214	Villa Montriant	Néo-classique éclectique	14 chemin du Tanit
226	Villa Arabel	Néo-mauresque	3 chemin de la Pinède - 4 Parc Miramar
227	La Marjolaine	Néo-provençal régionaliste (1965)	445 chemin de la Valmasque
241	Mi Agrado	Néo-provençal régionaliste (1932)	730 avenue des Eucalyptus
242	Jardins de Provence	Néo-provençal régionaliste (années 50)	1391 chemin de Saint Maymes
269	Lou Nissadou	Néo-provençal	15 route de la Badine / 1 chemin de la colle
286	Mireline	Art moderne (années 30)	27 boulevard Wilson
290	Villa Terres Blanches	Contemporain	123 impasse Auguste Donnet

Petit patrimoine vernaculaire

n°	ÉLÉMENT PATRIMONIAL	ADRESSE
A	Architecture de porte, ancienne pierre tombale	Place du Revely
B	Toutes les parties visibles de l'aqueduc romain de Fontvieille	103 avenue de Nice 730 chemin des Quatre Chemins Avenue Michard Pellissier 65 boulevard du Val Claret 13 avenue du 11 novembre 43 avenue du 11 novembre 67 avenue du 11 novembre
C	Norias (le déplacement est autorisé dans le cadre de projets)	130 avenue François Marius Spagnon 22B chemin du Val Claret
D	Grotte de la Villa Thuret	62 boulevard du Cap
E	Puits de la Villa Thuret	62 boulevard du Cap
F	Vieux puits	17 avenue des Lucioles
G	Ancien blockaus 39-45	Route du bord de mer, en sortant du passage Garbéro
H	Ancien vivier à poisson	Bord de mer, devant les jardins Albert 1 ^{er}

Les bâtiments remarquables - plan de repérage

cf. document graphique plan de zonage du PLU



GLOSSAIRE

1. Accès

L'accès est le lieu par lequel les véhicules entrent et sortent d'un terrain.

2. Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé. Il peut faire l'objet d'un emplacement réservé et désigne alors un alignement futur.

Dans le cadre de l'application du PLU : la limite entre la voie privée et l'unité foncière sera considérée comme un alignement.

Chaque règlement de zone précise si les constructions doivent respecter cet alignement, existant ou futur, avec ou sans recul.

3. Annexe de bâtiment

Une annexe de bâtiment d'habitation doit être considérée comme une construction secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée (piscine, pool-house, abri de jardin, cabanon, garage isolé, local technique, local poubelles...). En aucun cas, une habitation légère de loisirs ou une résidence mobile de loisirs ne saurait être regardée comme une annexe de bâtiment d'habitation.

Ne seront pas considérés comme des bâtiments ou des constructions au titre du présent règlement :

- une tonnelle inférieure ou égale à 16 m²,
- une pergola inférieure ou égale à 16 m²,
- un mur de clôture,
- un mur de soutènement,
- tous les aménagements de surface en jardins (terrasses maçonnées ou non et inférieures à 60 cm au-dessus du terrain naturel, escaliers de jardin maçonnés ou non, cheminements piétons aménagés...),
- les garde-corps autres que maçonnés...

4. Arbres à haute tige

Chêne blanc, cyprès chauve, érable, marronnier, sophora, ginkgo, platane micocoulier, chêne rouge, tilleul, cèdre, pins, séquoia, phoenix, eucalyptus, catalpa, palownia, sorbiers, chêne vert, if, olivier, cyprès, acacias, arbre de judée, magnolias, amandiers, cerisiers à fleurs, agrumes, arbousiers, figuiers...

5. Baie

Une baie est une ouverture en façade.

6. Bande de constructibilité

La bande de constructibilité correspond à une bande d'une largeur spécifique le long de certaines voies générant ainsi des règles à la fois à l'intérieur de cette bande et en dehors.

7. Bâtiment

Volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur ainsi que l'ensemble des constructions maçonnées accessibles qui y prennent appui tels que les balcons.

8. Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'unité foncière après déduction des surfaces destinées à être cédées dans le cadre d'un emplacement réservé.

9. Collectif d'habitation

Bâtiment d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts.

10. Construction

Une construction englobe non seulement les bâtiments mais aussi les sous-sols et tout type d'ouvrage construit à plus de 60 cm au-dessus du terrain naturel.

11. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Toutefois une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

12. Desserte

C'est la voie (publique ou privée) qui donne accès au terrain d'assiette du projet de construction.

13. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (hors piscine) est la projection verticale du volume de la construction.

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de voies destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou la création dans le cas d'une cession.

Le résultat du calcul du coefficient d'emprise au sol sera arrondi à l'entier inférieur.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, est comptabilisé :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction,
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux,
- les débords de toit en encorbellement, c'est-à-dire portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une construction ne sont pas comptés dans l'emprise au sol),
- toutes les annexes fermées ou ouvertes par une toiture supportée par des poteaux ou des murs,

- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC, pour la partie dépassant les 1,20 mètres de profondeur,
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

Ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les ornements tels que les éléments de modénature, les corniches et les marquises,
- les brise-soleil,
- les isolations sur façades d'un bâti existant inférieures à 30 cm,
- les balcons dont la profondeur est au plus égale à 1,20 mètre. Ainsi, pour les balcons mesurant plus d'1m20, le calcul de l'emprise ne retient que les surfaces de balcons au-delà de cette profondeur.
- les bassins de piscines non couverts ou de rétention d'eau,
- les rampes d'accès aux parkings en sous-sol,
- les aires de stationnement extérieures, non couvertes,
- toute terrasse non couverte de plein pied en rez-de-chaussée inférieure ou égale à 60 cm.

14. Emprise publique ou domaine public

La notion d'emprise publique ou domaine public correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public et qui font l'objet d'aménagement spécial (place, jardins, cours d'eaux domaniaux, voies ferrées, cimetière ...).

15. Espaces libres

Définition des espaces libres :

Les espaces libres, perméables à l'air et l'eau, peuvent être végétalisés, semi-végétalisés ou non végétalisés.

Les espaces libres représentent la superficie du terrain non occupée par :

- l'emprise au sol des constructions y compris les toitures avec terre végétale,
- les parties de terrain affectées aux voies telles que voies de lotissement cédées en propriété divise, les accès internes destinés à la circulation automobile, les parties de voie destinées à être cédées au domaine public pour élargissement ou création dans le cadre d'une cession...,
- les piscines et leurs plages maçonnées (revêtement sur dallage béton) attenantes,
- les surfaces imperméables (terrasses maçonnées, aires de stationnement...),
- les dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée avec une couche de terre végétale inférieure à 0,20 mètre.
- la surface des panneaux photovoltaïques installés au sol.

Calcul des espaces libres :

Un coefficient d'espaces libres est imposé dans certains secteurs. Le calcul est réalisé en appliquant une pondération en fonction de la typologie des espaces, conformément à l'article 8.7 des dispositions générales du PLU.

16. Extension de bâtiment

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

17. Façade et nu de la façade d'un bâtiment

Les façades d'un bâtiment correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les balcons, baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu de la façade correspond à sa paroi extérieure, hors toiture et éléments structurels.

18. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

19. Hauteur

Cf. Article 8.5 des dispositions générales.

20. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction, constituée d'un ou plusieurs terrains, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales aboutissant aux voies ou emprises publiques et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière bordant les voies et emprises publiques.

21. Règles d'implantation

Le retrait s'observe en tout point de la construction. Toutefois, les éléments de la construction tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil, les surépaisseurs de murs résultant de travaux d'isolation thermique en extérieur n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit ainsi que les climatiseurs installés en façade d'un bâtiment existant. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Une dérogation à la règle d'implantation est autorisée pour les bâtiments existants pour la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

Les règles d'implantation définies dans les articles 6 de chacune des zones s'appliquent aux voies publiques et voies privées ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer telles que les places, les jardins, etc.

22. Surélévation

La surélévation est la rehausse d'une toiture sans création d'emprise au sol.

23. Surface de plancher et modalités de calcul

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

24. Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à plusieurs propriétaires distincts, sur lequel est déposé un projet de construction.

25. Voie

Constitue une voie au sens de la présente définition tout espace public ou privé, existant, à modifier ou à créer ouverte à la circulation publique par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Les accès de secours, les dessertes internes ou les servitudes de passage ne sont pas considérés comme des voies affectées à la circulation générale et de fait ne génèrent pas l'application de l'article 6.

Le terme voie chaque fois qu'il est utilisé dans le règlement d'urbanisme désigne aussi bien une voie publique qu'une voie privée.

Constitue une voie privée, toute voie affectée à des déplacements de tous types dont l'espace d'aménagement appartient à un ou plusieurs propriétaires, une copropriété, un lotissement...

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique desservant plusieurs propriétés, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

Centre ancien

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation, hors reconstruction, en dehors de celles comprises dans le volume existant,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier hors reconstruction ou hors changement de destination,
- les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat hors reconstruction ou hors changement de destination,
- les constructions destinées aux bureaux hors reconstruction ou hors changement de destination,
- les constructions destinées au stationnement hors reconstruction ou hors changement de destination hormis celles visées à l'article UA 2,
- les constructions destinées aux habitations légères de loisirs,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- les carrières,
- les piscines,
- les parcs d'attractions,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de stationnement en sous-sol et à condition que la dalle supérieure soit aménagée en jardin ou en espaces collectifs ou publics,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations autorisées dans la zone,

2.2. En application des articles L.151-16 et R.151-37-3° du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions en bordure d'une voie publique existante ou à créer et situées dans les périmètres délimités sur les documents graphiques seront destinés au commerce, à l'hôtellerie et/ou à l'artisanat, aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique en annexe, tout projet de collectifs d'habitation de reconstruction neuve ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- entre 60% et 70% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou logements ANAH social,
- entre 25% et 35% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) ou logement ANAH très social,
- entre 0 et 15% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Cette ventilation des différents types de financement pourra être adaptée au cas par cas pour des opérations en mixité sociale faisant l'objet d'un projet social spécifique et visant un public ciblé et particulièrement fragile. La ventilation des types de financements ne pourra être adaptée qu'au profit d'une programmation plus sociale, c'est-à-dire pour intégrer une part plus importante de PLUS ou de PLAI que ne le prévoit la répartition actuelle et ne pourra permettre de dépasser 15% de PLS.

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique qu'ils s'inscrivent notamment dans le cadre d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable valant division ou d'une division foncière prévue à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de permis d'aménager et de déclaration préalable valant division, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération et non aux permis de construire déposés sur les lots issus de ces divisions.

Dans tous les cas, cette obligation s'applique également au regard de l'unité foncière au 12 juillet 2012 (date de prescription de la révision du PLU) et ce pendant une durée de 20 ans (ex : divisions foncières prévues à l'article R442-1-a du Code de l'urbanisme, ...).

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles,
- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies,
- les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En cas de reconstruction, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée. Les saillies de débords de toiture sur une largeur maximale de 40 cm sont admises.

Les autres saillies sur façade telles que corniches, appuis saillants et devantures au rez-de-chaussée sont limitées à 12 cm dans les rues inférieures à 6 mètres et à 20 cm dans les rues de 6 mètres de largeur et plus.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cas de reconstruction, l'implantation du bâtiment préexistante doit être conservée. Toutefois, un retrait pourra être imposé lorsque la parcelle à aménager est bordée par un vallon ou fossé à ciel ouvert et/ou par une zone à risque fort d'inondation.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En cas de reconstruction, l'implantation de la (ou des) construction(s) préexistante(s) doit (doivent) être conservée(s).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment préexistant.

La surélévation des constructions existantes est interdite quel que soit le point de référence. Toutefois, en cas de reconstruction des locaux annexes ou appentis se limitant à un rez-de-chaussée, une surélévation de 50 cm maximale de la hauteur de la construction existante est admise.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre entièrement la zone UA. Pour rappel, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

11.1. Principe général

Les constructions faisant l'objet d'une protection particulière et répertoriées par un symbole (étoile) dans le document graphique ne peuvent être démolies ; les travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques de ces constructions sont interdits, à l'exception des travaux de sécurité, de salubrité et d'accessibilité PMR.

Les projets doivent permettre de conserver ou de se rapprocher de la typologie du Vieil Antibes dont les principales caractéristiques sont les suivantes : volume simple, un seul aplomb du pied de façade jusqu'à l'égout du toit, celui-ci étant à une ou deux pentes avec gouttereau sur rue.

11.2. Façades des bâtiments sur rue

Le bâtiment devra impérativement être édifié selon les prescriptions suivantes :

- enduit lisse au mortier de chaux et sable de couleur, ou peinture minérale en cas de difficultés identifiées,
- badigeon à la chaux teinté par des terres naturelles,
- baies plus hautes que larges (proportion minimum 3/2, largeur maximum 1,20 mètres),
- linteaux droits ou en arc très tendu (linteau en bois apparent exclu),
- appuis de fenêtre mince (2 cm maxi) avec léger débord (2 cm) de préférence en ardoise,
- fenêtres, en bois peint, à la française, à grands carreaux,
- volets en bois peint, à lames rases, ferrures discrètes et de même teinte,
- ferronneries anciennes ou de dessin très simple,
- balcons interdits (les balcons existants pourront être restaurés dans la forme traditionnelle),
- gouttière pendante en zinc ou cuivre (ou chêneau encaissé), chute en même matériaux, dauphin en fonte.

11.3. Toiture des bâtiments

Ses caractéristiques devront correspondre à :

- 33 % de pente maximale si la couverture est en tuiles-canal et 40 % de pente maximale si la couverture est en tuiles plates mécaniques dites de « Marseille »,
- couverture en tuiles rondes de type « canal » avec tuiles de couvert et tuiles de courant ou, éventuellement, tuiles plates mécaniques dites de « Marseille » quand celles-ci existent déjà en couverture. Les tuiles canal remplacées devront être panachées, spécifiques pour les centres anciens.

- souches de cheminée de section maximum 40 x 60 cm, de volume simple et réalisées en maçonnerie,
- tabatières sont acceptables dans la limite d'une pour chaque pan de toiture, avec pose encastrée, de petite dimension (50 x 70 cm maximum),
- les paraboles seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate gris-plomb,
- génoise à un ou deux rangs, corniche ou simple débord de toiture sur chevron,
- les extracteurs de climatisation avec au maximum une émergence de 0,20 mètre et implantés à 1 mètre du nu des façades.

11.4. Traitement des rez-de-chaussée et des vitrines

Quelles que soient les destinations abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Le revêtement des façades des immeubles doit être identique sur toute leur hauteur (depuis l'égout du toit jusqu'au sol).

Les jambages ou piédroits compris entre :

- une limite de propriété et l'ouverture (porte ou fenêtre) la plus proche de cette limite,
- la porte d'entrée d'un immeuble et l'ouverture la plus proche de cette porte, ou formant la pile d'angle d'un bâtiment, doivent être maintenus dans leur intégralité ou être prescrites pour toute nouvelle construction.

Les éléments ajoutés, et notamment les vitrines, enseignes parallèles, stores, coffres, volets roulants, toutes grilles... doivent s'inscrire à l'intérieur de la partie de façade comprise entre ces jambages. Ils doivent présenter une cohérence entre eux et être traités soit comme des accessoires à la façade de l'immeuble, soit comme éléments constitutifs de la devanture. Les coffres à volets roulants et grilles sont impérativement intégrés et ne doivent pas dépasser les saillies réglementaires.

Le niveau des éléments ajoutés les plus hauts ne doit pas dépasser le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. Dans le secteur « Cité Antique, Castelet et Safranier », il ne doit pas dépasser le niveau de la sous-face des linteaux des ouvertures existantes. En outre, les baies existantes doivent être maintenues dans leurs dimensions ou éventuellement reconstituées.

Seuls les volets roulants à grande maille sont autorisés pour les devantures.



11.5. Sont interdits

- les terrasses en toiture,
- toutes superstructures techniques en toiture visibles depuis l'espace public,
- les climatiseurs en saillie sur façade même dissimulés par une vêtue,
- les conduits et canalisations de toutes sortes apparents en façade sur rue (à l'exception des descentes d'eau pluviales), en particulier les conduits d'évacuation d'air ou de fumée,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux,
- le blanc pur, le gris et le noir comme nuance de façade. A titre d'information, un nuancier existe pour accompagner les projets de ravalement.

Nota : les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du règlement communal de publicité.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. La superficie minimum des espaces libres (définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales) n'est pas réglementée.

13.3. Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf. règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II : ZONE UB

Quartiers centraux - bâtis continus dominants -

La zone UB comprend cinq secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, et UBe.

Le secteur UBa comprend un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) édicté au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux habitations légères de loisirs,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- les carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB 2,
- les parcs d'attractions.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UB 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

1.3. Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations autorisées dans la zone,

2.2. En application des articles L.151-16 et R.151-37-3° du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions en bordure d'une voie publique existante ou à créer et situées dans les périmètres délimités sur les documents graphiques seront destinés au commerce, à l'hôtellerie et/ou à l'artisanat, aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UB 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

2.4. Dans le secteur UBa soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

2.5. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectifs d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- entre 60% et 70% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou logements ANAH social,
- entre 25% et 35% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) ou logement ANAH très social,
- entre 0 et 15% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Cette ventilation des différents types de financement pourra être adaptée au cas par cas pour des opérations en mixité sociale faisant l'objet d'un projet social spécifique et visant un public ciblé et particulièrement fragile. La ventilation des types de financements ne pourra être adaptée qu'au profit d'une programmation plus sociale, c'est-à-dire pour intégrer une part plus importante de PLUS ou de PLAÎ que ne le prévoit la répartition actuelle et ne pourra permettre de dépasser 15% de PLS.

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée tels que ci-dessous définis .

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement réalisé par le biais d'un Bail Réel Solidaire (BSR), défini aux articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la CASA.

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique qu'ils s'inscrivent notamment dans le cadre d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable valant division ou d'une division foncière prévue à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de permis d'aménager et de déclaration préalable valant division, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération et non aux permis de construire déposés sur les lots issus de ces divisions.

Dans tous les cas, cette obligation s'applique également au regard de l'unité foncière au 12 juillet 2012 (date de prescription de la révision du PLU) et ce pendant une durée de 20 ans (ex : divisions foncières prévues à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme, ...).

2.6. Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à 4 m². Les caves doivent être situées en sous sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les dispositions des articles **2.5** et **2.6** ne s'appliquent pas pour :

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles,
- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies,
- les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En bordure des places publiques et des voies existantes ou à créer :

6.1.1. Les rez-de-chaussée, les couronnements ainsi que les sous-sols des constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies, ou à l'alignement des marges de recul mentionnées au point 6.1.2 du présent article.

En façade sur rue, dans les secteurs UBa et UBb le dernier étage peut être en retrait par rapport au plan vertical de la façade. Ce retrait doit respecter un minimum de 2,50 mètres à l'exception d'un bâtiment édifié à l'angle de deux voies afin de permettre un traitement architectural de l'angle du bâtiment. Toutefois, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, deux retraits supplémentaires pourront être admis.

6.1.1.1. Dans tous les secteurs UB, toute construction hors balcons sur voie doit être implantée dans une bande de 16 mètres comptés à partir des alignements existants ou futurs des voies ou à l'alignement des marges de recul mentionnées au point 6.1.2 du présent article.

Dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins, la bande de constructibilité est limitée à 28 mètres.

Toutefois dans tous les secteurs UB :

- Les interruptions volumétriques à partir du 1^{er} étage sont possibles si la distance entre les bâtiments est de 6 mètres minimum.
- Dans le cadre d'une construction nouvelle, les bâtiments peuvent se développer sur un linéaire de 50 mètres maximum de façades sur voie. Une rupture de 6 mètres minimum à partir du 1^{er} étage est exigée entre chaque bâtiment sauf pour les rez-de-chaussée qui peuvent être continus.
- En cas de construction mitoyenne existante non alignée, une implantation à l'alignement du rez-de-chaussée de cette construction pourra être imposée sur une longueur de 3 mètres minimum.
- En cas de construction voisine en retrait de la limite séparative et de l'alignement du rez-de-chaussée de la voie, une implantation à l'alignement de cette construction pourra être imposée sur une longueur de 3 mètres minimum.
- Les balcons, les oriel et les débords de toiture sur voie ou sur marge de recul inférieure à 5 mètres sont admis à partir d'une hauteur de 5 mètres et sur une profondeur maximale de 0,80 mètre. Toutefois, pour les marges de recul supérieures à 5 mètres, ces saillies sont admises sur une profondeur de 1,20 mètre. Les balcons, oriel et débords de toiture sur cour ou jardin sont admis à partir d'une hauteur de 5 mètres et sur une profondeur maximale de 1,50 mètre au delà de la bande de constructibilité. Cette règle est sans objet pour les bâtiments existants.
- A l'angle de deux voies, un pan coupé de 5 mètres linéaires sur une hauteur minimale de 5 mètres ou plus pourra être exigé.

6.1.1.2. Au-delà de la bande de 16 mètres, ou de 28 mètres dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins seuls sont autorisés :

- les constructions destinées à de l'activité, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à du stationnement, en rez-de-chaussée ou en sous-sol,
- les constructions en élévation destinées à du stationnement public,
- les piscines,
- les caves.

6.1.2. Les constructions telles que définies à l'article 8.2 des dispositions générales devront respecter les marges de recul identifiées sur le plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les voies suivantes qui devront respecter un recul à partir de l'alignement existant :

- avenue du Grand Cavalier entre le carrefour des Diables Bleus et le carrefour Pasteur - Tourre : 2 mètres sur le côté ouest,
- boulevard Maréchal Foch entre l'avenue Principal Pastour et le boulevard Wilson : 1 mètre sur le côté est,
- avenue Maizière : 2 mètres côté ouest entre le boulevard Foch et le boulevard Leclerc,
- avenue Roustan : 2 mètres côté nord,
- avenue Gazan, entre le boulevard Albert 1^{er} et le boulevard Foch : 2 mètres de chaque côté,
- allée Venet : 4 mètres minimum de chaque côté,
- boulevard du Maréchal Leclerc : 5 mètres côté ouest,
- avenue de la Libération, entre la rue Ferrare et l'avenue Robert Soleau : 7 mètres de l'axe de la voie actuelle,
- avenue Lemeray : 2 mètres de chaque côté
- avenue Guillaubert entre le boulevard Albert 1^{er} et le boulevard Foch : 2 mètres de chaque côté,
- avenue de l'Estérel, de la gare SNCF à l'avenue Courbet : 3 mètres côté sud,
- avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, de l'avenue du Printemps au Pont du Colonial : 1 mètre de chaque côté,
- avenue Gallice : 2 mètres côté ouest jusqu'à l'avenue Dautheville,
- avenue Dautheville, jusqu'au boulevard Wilson : 1 mètre de chaque côté et du boulevard Wilson à l'avenue Gallice : 2 mètres de chaque côté,
- allée des Géraniums : retrait de 5 mètres,
- rue Félon : 5 mètres pour le sous-sol et 12 mètres minimum pour le reste de la construction, de la parcelle CS181 à la parcelle CS185,
- avenue du docteur Hochet : 5 mètres côté nord-est,
- chemin Breton : 2 mètres pour le sous-sol et 4 mètres minimum pour le reste de la construction de chaque côté,
- passage Wilson : 2 mètres pour le sous-sol et 4 mètres minimum pour le reste de la construction de chaque côté,
- RD 6007, dans tout le secteur UBa et UBb, route de Cannes, rue des Amphores : 5 mètres de retrait minimum à partir de la limite d'emprise du domaine public actuel, de part et d'autre, sauf : boulevard Dugommier (entre avenue des Frères Oliviers et le Pont des Marseillais), boulevard Chancel, boulevard Poincaré (entre le Trianon et le Pont du Colonial),
- RD6098, du chemin du Collège à la rue Dautheville : 2,50 mètres de chaque côté,
- RD6098, de la rue Dautheville à l'avenue Gallice : 2 mètres.

6.1.3. Dans les marges de recul, seuls les aménagements légers et les aires de stationnement en surface pour les commerces et les équipements publics sont autorisés.

6.2. En bordure des voies ferrées :

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue, avec un minimum de 4 mètres, depuis la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Le nu de la façade des bâtiments doit s'implanter sur ou à l'aplomb des limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue et de 28 mètres dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins.

Toutefois, un retrait du bâtiment pourra être imposé lorsqu'un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale, ou lorsque l'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD : éviter les murs-pignons sur limites).

Pour les parcelles de moins de 20 mètres de profondeur, le bâtiment devra s'implanter à une distance par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égale à 4 mètres, à l'exception des rez-de-chaussée.

7.2. Au-delà de la profondeur de la bande de constructibilité fixée à l'article UB 6, et sauf indication particulière portée au document graphique, les constructions sont autorisées en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Dans ces constructions, ne pourront être réalisés ni logements, ni bureaux.

7.3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte totalement ou partiellement la limite séparative, toute partie du bâtiment réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives doit s'implanter à une distance desdites limites au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cas d'une unité foncière traversante sur deux voies, la distance entre bâtiments est limitée à 8 mètres minimum en dehors de la bande de constructibilité.

Cette règle est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...), pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Condition de mesure :

10.1.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

Lorsque la voie a une pente longitudinale supérieure à 2 %, la façade de la construction en bordure de la voie doit être divisée en sections (séquences architecturales), dont la longueur ne peut dépasser 30 mètres. La hauteur au droit de l'emprise du bâtiment projeté est prise du trottoir au point le plus haut de chacune d'elles, sans pouvoir, au point le plus défavorable de la séquence, excéder de 1,50 mètre la hauteur absolue autorisée.

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du trottoir ou de la chaussée au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

10.1.2. Hauteur relative

La hauteur relative est exprimée en fonction de la largeur de la voie qui borde le bâtiment, c'est-à-dire de la distance entre le nu de la façade du bâtiment projeté et l'alignement opposé (existant ou futur).

Elle est calculée à chaque égout du toit et en tout point de l'alignement opposé ou de la limite constructible opposée sur voie (point bas).

10.1.3. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et relatives

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une côte de réalisation imposée (côte de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette côte.

10.2. Hauteur absolue :

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre partiellement le secteur UB. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites dans le règlement du SPR.

10.2.1. Secteur UBa

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 21 mètres ou 24 mètres si le dernier étage est en retrait,
- dans Juan-les-Pins (en front de mer), en bordure du boulevard Charles Guillaumont (entre le Pont Dulys et l'avenue Amiral Courbet) et en bordure de l'avenue Guy de Maupassant (à l'ouest de l'avenue Maréchal Joffre) d'une part, et en bordure du boulevard Baudoin (à l'est de l'avenue Maréchal Joffre) sur une distance de 100 mètres d'autre part, la hauteur des façades donnant sur la mer pourra atteindre 21 mètres sans retrait du dernier étage,
- dans le centre de Juan-les-Pins, en bordure de l'avenue Guy de Maupassant (entre l'avenue Joffre et le boulevard Wilson), la hauteur ne doit dépasser ni 3 niveaux, ni 10 mètres, le dernier niveau étant alors en retrait de 2,50 mètres,

- dans le quartier du Pont du Lys, en bordure du chemin des Îles (entre le chemin de La Colle et la limite de la zone UD), la hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres,
- dans le quartier de la Régence, en bordure de la rue Félon, la hauteur ne doit pas dépasser 19 mètres,
- dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins, la hauteur est limitée à 21,50 mètres.

10.2.2. Secteur UBb

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 18 mètres ou 21 mètres si le dernier étage est en retrait.

10.2.3. Secteur UBc

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres.

10.2.4. Secteur UBd

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 10 mètres, hormis le long du boulevard Maréchal Leclerc et de l'avenue Maizière pour lesquels la hauteur est limitée à 11,50 mètres,
- La hauteur peut être portée à 14 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2.5. Secteur UBe

- la surélévation des constructions existantes est interdite ; en cas de reconstruction, la hauteur maximale ne pourra excéder celle de la construction préexistante, quel que soit le point de référence.

10.2.6. Secteurs UBa, UBc et UBd

- dans le centre de Juan-les-Pins, en bordure du boulevard Wilson (entre l'avenue Guy de Maupassant et le boulevard Edouard Baudoin) et en bordure du boulevard Edouard Baudoin (entre le boulevard Wilson et le bord de mer), la hauteur ne doit dépasser ni 3 niveaux, ni 10 mètres, le dernier niveau étant alors en retrait de 2,50 mètres.

10.2.7. Dans tous les secteurs UB

- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante implantée en limite séparative, la hauteur de cette nouvelle construction pourra être portée à celle du bâtiment mitoyen existant.
- à l'exception des constructions devant respecter une marge de recul supérieure à 10 mètres, la hauteur des rez-de-chaussée sera au minimum de 3,80 mètres de sol fini à sol fini,
- la hauteur des constructions, sur un seul niveau en rez-de-chaussée, destinées au commerce, à l'artisanat, implantées au-delà de la bande de 16 mètres, ne devra pas dépasser 4,80 mètres à l'égout de la couverture,
- la hauteur des constructions en élévation destinées à du stationnement public, implantées au-delà de la bande de 16 mètres ne pourra excéder la hauteur absolue fixée pour la construction principale,
- les éléments de superstructures en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à la hauteur de l'élément à compter de l'égout du toit. Toutefois, les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades,

- les constructions et installations en toiture liées à l'énergie renouvelable ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit.

10.3. Hauteur relative :

La différence de niveau entre l'égout de la façade du bâtiment et tout point de l'alignement opposé ou de la limite constructible opposée sur voie ne doit pas excéder $\frac{5}{4}$ de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Une tolérance de 1,50 mètre pourra être admise sur une longueur de 8 mètres pour assurer la transition avec une construction mitoyenne existante de hauteur supérieure ainsi que pour les voies d'une pente supérieure à 2 %.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite. La longueur de ce retour de gabarit sera comptée à partir du point de rencontre des deux alignements ou de la limite qui s'y substitue sur une longueur égale à 2 fois la largeur de la façade sur la voie la plus large, avec un maximum de 30 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre partiellement le secteur UB.

Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

Les bâtiments remarquables, répertoriés par un symbole (étoile) dans le document graphique, sont soumis à l'article 9.2 des dispositions générales.

Le rez-de-chaussée et le premier étage destinés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter le développement de façades aveugles. En dehors des zones inondables, 50% au plus du linéaire de la façade sur voie seront dédiés au stationnement.

Les marges de recul devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate, gris-plomb.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la composition architecturale.

Les pastiches d'architecture typiques, étrangers à la région, sont interdits.

Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..

Les éléments techniques (conduits de VMC, extracteurs, climatiseurs...) ainsi que les éléments de superstructures seront masqués.

Les réservoirs d'eau cylindriques issus des exploitations horticoles ou maraîchères doivent être conservés quand ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

Les terrasses créées sur des toitures existantes en tuile et les rangs de tuiles au-dessus des linteaux sont interdits.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Mode de calcul

Hormis les constructions destinées à l'habitation, aux commerces, à l'hébergement hôtelier, aux résidences de tourisme et aux équipements scolaires, le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation.

Dans tous les cas, un minimum de 5 % arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé par type de destination.

12.2. Besoins en matière de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet pour :

Logement	. 1,5 place automobile par logement . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . 1 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	. 1 place automobile par logement . Sans objet pour les travaux de changement de destination, de transformation ou de réhabilitation
Résidences de personnes âgées à caractère médico-social (art. L.312-1-I-6° du Code de l'action sociale et des familles)	. 0,25 place automobile par logement
Résidences universitaires (art. L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation)	. 0,25 place automobile par logement . 0,25 place deux-roues motorisés (1 place = 2 m²) par logement . 0,25 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
Bureaux et à l'artisanat	. 1 place automobile pour 50 m² de surface de plancher, . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . 1 m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m² de surface de plancher
Commerce	. 1 place automobile pour 30 m² de surface de vente . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier	. 1 place automobile pour 2 chambres
Résidences de tourisme	. 1 place automobile par logement

Services publics ou d'intérêt collectif (hors hébergement spécifique et d'urgence et hors vélo-station)	. 1 place automobile pour 50 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 10 places automobiles
Équipements scolaires	. 2 places automobiles par classe . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 12 élèves (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement).

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les changements de destination sans création de surface de plancher,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence destinés aux personnes démunies (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, logements-foyers, résidences sociales et pensions de famille ...).

Par ailleurs, en cas de changement de destination avec création de surface de plancher ces règles ne s'appliquent qu'à hauteur de la surface créée (cf article 8.6 des dispositions générales).

12.3. Localisation particulière

Pour les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des constructions destinées au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 80 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions.

Celles-ci seront situées en sous-sols ou dans la bande de constructibilité pour :

- les constructions à usage de stationnement public en rez-de-chaussée et dans les étages,
- les bâtiments non concernés par le risque inondation, au rez-de-chaussée avec un seul accès,
- les bâtiments concernés par le risque inondation, en rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage, avec un seul accès.

Pour les constructions destinées aux commerces, les places de stationnement doivent être identifiées et facilement accessibles.

L'aire de stationnement des deux-roues motorisés doit être accessible et matérialisée.

Les places de stationnement autorisées dans les marges de recul doivent être aménagées sans accès direct sur les voies.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. La superficie minimum des espaces libres (définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales) n'est pas réglementée.

13.3. Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige.

A l'exception des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dalles de couverture des sous-sols au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article UB 6, doivent être aménagées en places de stationnement ou en voie de secours ou en cheminement piéton ou encore en espaces verts avec une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale ou en terrasse accessible.

Les dalles de couverture des rez-de-chaussée construits au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article UB6, doivent être aménagées en espaces verts accolés à la façade ou au maximum à 3 mètres de celle-ci.

13.4. Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : ZONE UC

Quartiers péri-centraux - bâtis collectifs discontinus dominants

La zone UC comprend neuf secteurs : UCa1, UCa2, UCa3, UCa4, UCb1, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- les carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC 2.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UC 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux activités autorisées dans la zone dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, à condition que ces mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe,

2.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UC 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

2.3. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectifs d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à

1000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- entre 60% et 70% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou logements ANAH social,
- entre 25% et 35% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) ou logement ANAH très social,
- entre 0 et 15% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Cette ventilation des différents types de financement pourra être adaptée au cas par cas pour des opérations en mixité sociale faisant l'objet d'un projet social spécifique et visant un public ciblé et particulièrement fragile. La ventilation des types de financements ne pourra être adaptée qu'au profit d'une programmation plus sociale, c'est-à-dire pour intégrer une part plus importante de PLUS ou de PLAI que ne le prévoit la répartition actuelle et ne pourra permettre de dépasser 15% de PLS.

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée tels que ci-dessous définis .

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement réalisé par le biais d'un Bail Réel Solidaire, défini aux articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique qu'ils s'inscrivent notamment dans le cadre d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable valant division ou d'une division foncière prévue à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de permis d'aménager et de déclaration préalable valant division, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération et non aux permis de construire déposés sur les lots issus de ces divisions.

Dans tous les cas, cette obligation s'applique également au regard de l'unité foncière d'origine et ce pendant une durée de 20 ans (ex: divisions foncières prévues à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme, ...).

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (CA/192-2 et CA/192-34) conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

2.4. Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à 4 m². Les caves doivent être situées en sous-sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par

des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les dispositions des articles **2.3** et **2.4** ne s'appliquent pas pour :

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles.
- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies,
- les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique.

Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé, suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif. Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement. Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction nouvelle, un local de rangement / stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être créé. Ce local devra être situé en rez-de-chaussée avec un accès sur la voie publique ou au point de chargement le plus proche.

Les dimensions et les accès de ce local devront être adaptés à la nature et aux volumes de déchets attendus, en lien avec les recommandations du règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UC6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans les secteurs UCa2 et UCa3, les constructions, hormis celles en sous sol destinées à du stationnement, doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 23 mètres, implantation comptée à partir d'une distance au moins égale au 2/3 de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres de l'alignement existant ou futur, porté à 10 mètres sur la partie nord de l'avenue Philippe Rochat. La bande de constructibilité est générée le long des emplacements réservés d'infrastructures supérieures ou égales à 12 mètres ainsi que le long des voies suivantes :

- Avenue de Cannes
- Avenue Philippe Rochat
- Avenue Reibaud
- Route de Grasse
- Avenue de la Sarrazine
- Chemin des Ames du Purgatoire
- Chemin des Terres Blanches
- Avenue des Martyrs de la Résistance
- Chemin des Combes
- Première Avenue
- Deuxième Avenue
- Avenue de Nice
- Chemin du Petit Four
- Avenue de la Fontonne
- Chemin des Quatre Chemins
- Chemin des Moyennes Bréguières
- Avenue Jules Grec
- Chemin de Beauvert
- Chemin de Saint Claude

Au-delà de la bande de constructibilité de 23 mètres seules sont autorisées :

- les constructions destinées à l'habitation sous réserve de réaliser un autre bâtiment distinct respectant les dispositions de l'article UC8,

- les constructions en rez-de-chaussée destinées à du commerce si celui-ci est compris dans le même volume que le bâtiment réalisé dans la bande des 23 mètres,
- les constructions en sous-sol destinées à du stationnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Dans tous les autres cas, les constructions, hormis celles en sous sol destinées à du stationnement, doivent s'implanter à une distance au moins égale au 2/3 de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

Lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction mitoyenne existante non alignée et qui ne peut être démolie, une implantation à l'alignement de cette construction pourra être imposée sur une longueur de 3 mètres minimum.

6.3. Les constructions doivent respecter une distance minimum de 4 mètres, depuis la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

6.4. Les constructions en sous-sol doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

6.5. Dans les marges de recul les places de stationnement en surface sont interdites hormis pour les commerces et les équipements publics.

6.6. Toutefois la distance minimale des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est portée à :

- 50 mètres de l'axe de la RD35 bis de la route de Saint Jean au rond point des Terriers,
- 16 mètres de l'axe de la route de Nice (RD6007),
- 26 mètres du mur parapet de la plage de la Salis le long du boulevard James Wyllie, entre l'avenue de la Salis et la traverse Record ; le rez-de-chaussée des immeubles devra être à une cote d'environ 1 mètre supérieure à la cote de la chaussée existante,
- à l'alignement existant (saillies limitées à 1,20 mètre non comprises) de l'avenue Notre-Dame, côté nord, de l'avenue Saramartel, côté sud, de la rue Georges Gallice, côté est, de la rue Saint Barthélémy, côté ouest,
- à l'alignement existant ou en recul du chemin des Sables, côté nord, du boulevard Baptistin Ardisson à l'avenue de la Rostagne.

6.7. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 6 sont sans objet pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif, leurs annexes (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et les rampes d'accès.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions, hormis celles en sous-sol, doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance au moins égale au tiers de la hauteur (h) avec un minimum de 5 mètres dans le secteur UCa1,

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (h) avec un minimum de 6 mètres dans les autres secteurs,
- à une distance au moins égale à un minimum de 3 mètres pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur (h) lorsque la construction est en contiguïté de propriétés horticoles, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole, dans tous les secteurs UC. Si le demandeur fournit une déclaration de cessation d'activité agricole, la règle applicable sera l'une de celles mentionnées dans l'article 7.1. en fonction du secteur et du type de construction concernés,
- à une distance au moins égale à 3 mètres pour les garages en rez-de-chaussée et les abris de jardin à moins que ces constructions ne jouxtent la limite parcellaire.

7.2. La distance entre un bâtiment et une limite séparative faisant également office de limite séparative entre un secteur UC et un secteur UD doit être au moins égale à la hauteur absolue de la construction calculée à l'aplomb des façades concernées.

7.3. Les constructions en sous-sol doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

7.4. Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.5. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés, les escaliers de secours et les rampes d'accès.

7.6. Toutefois, pour des motifs de composition urbaine et/ou architecturale (mur-pignon sur la propriété adjacente, position de carrefour...), l'implantation sur limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant les façades des collectifs d'habitation doit être au moins égale à 10 mètres.

La distance séparant les façades des maisons individuelles doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur absolue de la façade la plus haute, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Ces règles sont sans objet pour les secteurs UCa1 et UCb1, pour les constructions en sous-sol, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif, leurs annexes (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...), pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres et les rampes d'accès.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur UCa1 ainsi que dans la bande de constructibilité des secteurs UCa2 et UCa3.

Toutefois, dans ces mêmes secteurs UCa2 et UCa3, en dehors de la bande de constructibilité, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de l'unité foncière.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- secteur UCb1 : 35 % de la surface du terrain
- secteurs UCb2 et UCb3 : 30 % de la surface du terrain
- secteurs UCb4 et UCb5 : 20 % de la surface du terrain
- secteur UCa4 : 15 % de la surface du terrain

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, cette emprise est majorée de 30 %.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des serres ne doit pas excéder 75 % de la surface du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions destinées à du stationnement (ERP de type PS), dont l'emprise ne pourra excéder, dans tous les cas de figure, 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Toutefois, dans la bande de constructibilité des secteurs UCa2 et UCa3, la hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment compté à partir du niveau existant ou futur du trottoir bordant la construction jusqu'à l'égout de la toiture.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette cote.

Lorsque le bâtiment s'implante sur un terrain en pente, une tolérance de :

- 1 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente comprise entre 3 % et 5 %,
- 1,50 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente supérieure ou égale à 5 %,

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise totale du bâtiment projeté.

Hormis UCa1, pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 13,5 mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :

- faisant preuve d'exemplarité énergétique,
- faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- à énergie positive.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre très partiellement le secteur UC. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites dans le règlement du SPR.

10.2. Hauteur absolue :

10.2.1. Secteur UCa1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 21 mètres.

10.2.2. Secteur UCa2

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres,
- les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité de 23 mètres seront limitées à une hauteur de 9 mètres,
- les rez-de-chaussée des constructions situés dans la bande de constructibilité de 23 mètres devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini.

10.2.3. Secteur UCa3

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 13,50 mètres,
- les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité de 23 mètres seront limitées à une hauteur maximale de 7 mètres,
- les rez-de-chaussée des constructions situés dans la bande de constructibilité de 23 mètres devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini,
- au nord de l'avenue Philippe Rochat, la hauteur absolue n'excédera pas 9,50 mètres.

10.2.4. Secteur UCa4

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres.

10.2.5. Secteur UCb1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres,
- toutefois, dans le secteur à l'est de l'avenue de Nice, la hauteur des constructions ne dépassera pas 14 mètres.

10.2.6. Secteur UCb2

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres,
- toutefois, en bordure ouest du chemin des Âmes du Purgatoire, la hauteur absolue des constructions ne dépassera pas 12 mètres.

10.2.7. Secteur UCb3

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 12 mètres.

10.2.8. Secteur UCb4

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 12 mètres.

10.2.9. Secteur UCb5

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres,
- en bordure du boulevard James Wyllie, la hauteur absolue pourra atteindre 10 mètres au maximum.

10.2.10. Dans tous les secteurs UC

- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante implantée en limite séparative, la hauteur de cette nouvelle construction pourra être portée à celle du bâtiment mitoyen existant sur une longueur de 20 mètres,
- les éléments de superstructures en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à la hauteur de l'élément à compter de l'égout du toit. Toutefois, les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades,
- les constructions et installations en toiture liées à l'énergie renouvelable ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit.

10.3. Excepté pour les antennes, l'ensemble des dispositions précitées est sans objet pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne pourra excéder, dans tous les cas de figure, 5/3 de la hauteur absolue autorisée dans le secteur (exemple : secteur UCb1 $\leq$ à 27 mètres).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principe général

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre très partiellement le secteur UC. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

Les bâtiments remarquables, répertoriés par un symbole (étoile) dans le document graphique, sont soumis à l'article 9.2 des dispositions générales.

11.2. Forme urbaine

Les bâtiments peuvent se développer sur un linéaire de 45 mètres maximum de façade. Une rupture de 10 mètres minimum à partir du 1er étage est exigée entre les façades sauf pour le rez-de-chaussée qui peut être continu.

Cette règle est sans objet pour le secteur UCb1 situé à l'est de la route de Nice et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans la zone UC.

11.3. L'architecture et la volumétrie

Les pastiches d'architecture typiques, étrangers à la région, sont interdits.

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit obligatoirement être compatible avec les bâtiments principaux riverains.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les occultations des baies des logements pourront être exigées par des persiennes, coulissantes ou battantes.

Pour les bâtiments concernés par le dernier étage en retrait, celui-ci sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.

Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.

11.4. Les ajouts, extensions et bâtiments annexes

Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal.

11.5. Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux de façade destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..

Si elles ne sont pas protégées par des vitrages anti-effractions, les devantures seront protégées par des volets roulants à grande maille. Les volets roulants pleins sont interdits, à l'exception des boucheries, des poissonneries et des boutiques de primeurs.

11.6. Les éléments techniques

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate.

Les éléments de superstructures doivent être masqués.

11.7. Les clôtures

11.7.1. Le long des voies publiques, voies privées et emprises publiques

Elles doivent être constituées d'une grille ou grillage à maille sur mur bahut de 0,50 mètre de hauteur minimum à 0,80 mètre de hauteur maximum pouvant atteindre dans les voies de pente supérieure à 6 % une hauteur maximale de 1,20 mètre, doublées d'une haie vive.

La hauteur totale (mur bahut + grille ou grillage) ne doit pas excéder 1,80 mètre. Le portail doit être en ferronnerie simple, ou en bois peint (le blanc est exclu). De part et d'autre du portail, sont admis

des éléments en maçonnerie, pouvant incorporer notamment les niches à compteur, boîtes aux lettres, portier électrique, dont les dimensions maximales de l'ensemble ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur sur une longueur maximales de 3 mètres.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

De part et d'autre des voies piétonnes, les clôtures ne devront pas excéder 2,50 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage à maille fixé ou non à un mur bahut d'une hauteur de 0,50 à 0,80 mètre. Elles pourront être doublées uniquement d'une haie végétale ou d'un clayage en bois.

Dans les zones de risque d'inondation d'aléa fort et modéré, seules sont autorisées les clôtures sans mur bahut à condition d'assurer le libre écoulement des crues.

11.7.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Le mur bahut, s'il est prévu, ne doit pas dépasser 50 cm.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

11.7.3. Dans l'emprise de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Une ouverture de 10 cm sur 10 cm non grillagée sera réalisée sur le mur bahut au niveau du sol et ce tous les 10 mètres.

11.8. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux sous-sols, qui doivent néanmoins faire l'objet de la meilleure insertion possible.

11.9. Les marges de recul

Les marges de recul devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité.

11.10. Éléments du paysage agreste

Les réservoirs d'eau cylindriques issus des exploitations horticoles ou maraîchères doivent être conservés quand ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

11.11. Le cheminement des secours

A l'intérieur de l'unité foncière, un cheminement piéton d'une largeur minimum d'1,80 m sera créé dans le prolongement de la voie interne pour atteindre le ou les collectifs d'habitation.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Mode de calcul

Hormis les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux équipements scolaires, le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation.

Dans tous les cas, un minimum de 5 % arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé par type de destination.

La suppression d'une place de stationnement doit donner lieu à son remplacement à l'exclusion des places excédentaires au regard des ratios ci-dessous.

12.2. Besoins en matière de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet pour :

Logement	. 2 places automobiles par logement et 15 % supplémentaires réalisés en extérieur, destinés à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . 1 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	. 1 place automobile par logement et 10 % supplémentaires destinés à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles. . Sans objet pour les travaux de changement de destination, de transformation ou de réhabilitation
Résidences de personnes âgées à caractère médico-social (art. L.312-1-I-6° du Code de l'action sociale et des familles)	. 0,5 place automobile par logement
Résidences universitaires (art. L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation)	. 0,5 place automobile par logement . 0,5 place deux-roues motorisés (1 place = 2 m²) par logement . 0,5 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
Bureaux	. 1 place automobile pour 40 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . 1 m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m² de surface de plancher
Commerce et artisanat	. 1 place automobile pour 30 m² de surface de vente . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier	. 1 place automobile pour 2 chambres
Résidences de tourisme	. 1,5 place automobile par logement

Équipements scolaires	. 2 places automobiles par classe . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 3 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement)
-----------------------	--

Pour tous les types d'hébergements spécifiques et d'urgence destinés aux personnes démunies (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, logements-foyers, résidences sociales et pensions de famille ...) aucune obligation en matière de stationnement n'est exigée.

12.3. Localisation particulière

Pour les constructions énumérées ci-dessus, à l'exception des commerces et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 75 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions.

Dans les secteurs UCa, les places visiteurs ne pouvant être réalisées en extérieur devront être intégrées au bâtiment sous réserve de compenser par des espaces libres à hauteur de 12 m² par place.

Pour les commerces ainsi que pour les places extérieures destinées à l'accueil des visiteurs, les places de stationnement doivent être identifiées et facilement accessibles.

L'aire de stationnement des deux-roues motorisés doit être accessible et matérialisée.

Les places de stationnement autorisées dans les marges de recul doivent être aménagées sans accès direct sur les voies.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. Les espaces libres sont définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres à raison de :

- 60 % de leur surface dans les secteurs UCa4, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5
- 50 % de leur surface dans les secteurs UCb1
- 30 % de leur surface dans les secteurs UCa2 et UCa3
- 15 % de leur surface dans le secteur UCa1

Dans les secteurs UCa, la surface totale des places visiteurs intégrées au bâtiment s'ajoute au coefficient d'espaces libres. Une place correspond à 12 m² d'espaces libres.

13.3. Les espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, les arbres étant répartis librement. Elles doivent également faire l'objet d'un traitement paysager.

Les dalles de couverture des sous-sols doivent être aménagées en places de stationnement ou en voie de secours ou en cheminement piéton ou encore en espaces verts avec une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale ou en terrasse accessible.

Les dalles de couverture plates des rez-de-chaussée destinés à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés. Si les constructions sont accolées à la façade du bâtiment principal, une bande non plantée pourra être autorisée sur un maximum de 3 mètres de largeur, comptée à partir du nu de la façade.

- 13.4.** Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV : ZONE UD

Quartiers péricentraux - bâti individuel dominant

La zone UD comprend sept secteurs : UDa, UDb, UDC, UDD, UDe, UDF, et UDg.

Le secteur UDa, en contact sud du centre ville et en bordure du secteur UBa, comprend un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) édicté au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme.

Le secteur UDg Saint-Maymes est subordonné à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application des articles L.151-6 et L.151-7-4° du Code de l'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce du PLU.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour l'ensemble des sept secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées aux résidences mobiles de loisirs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article UD 2,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- les carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD 2.

1.2. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour le secteur UDa situé de part et d'autre de l'avenue Michard Pélissier, les secteurs UDC, UDD, UDe situés au Nord et à l'Ouest de la voie ferrée, UDF et UDg sont en outre interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat hormis celles visées à l'article UD 2,
- les constructions destinées aux bureaux.

1.3. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, pour le secteur UDe du Cap d'Antibes, sont en outre interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat,
- les constructions destinées aux bureaux.

- 1.4.** Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UD 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.
- 1.5.** Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1.** En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
- dans tous les secteurs UDa, UDb, UDc et UDe situés au Nord et à l'Ouest de la voie ferrée, les constructions destinées à la fonction d'entrepôts liées aux activités autorisées dans la zone dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum,
 - les constructions et installations destinées à la vente de productions locales agricoles,
 - les constructions (en sous-sol) destinées à du stationnement hors emprise des bâtiments, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en places de stationnement ou en voie de secours ou en cheminement piéton ou encore en espaces verts avec une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale ou en terrasse accessible,
 - les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que ces mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe.
- 2.2.** Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UD 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.
- 2.3.** Dans le secteur UDa soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- 2.4.** En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectifs d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :
- entre 60% et 70% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou logements ANAH social,
 - entre 25% et 35% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) ou logement ANAH très social,
 - entre 0 et 15% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Cette ventilation des différents types de financement pourra être adaptée au cas par cas pour des opérations en mixité sociale faisant l'objet d'un projet social spécifique et visant un public ciblé et particulièrement fragile. La ventilation des types de financements ne pourra être adaptée qu'au profit d'une programmation plus sociale, c'est-à-dire pour intégrer une part plus importante de PLUS ou de PLAI que ne le prévoit la répartition actuelle et ne pourra permettre de dépasser 15% de PLS.

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée tels que ci-dessous définis.

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement réalisé par le biais d'un Bail Réel Solidaire, défini aux articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA).

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique qu'ils s'inscrivent notamment dans le cadre d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable valant division ou d'une division foncière prévue à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme.

Dans les cas de permis d'aménager et de déclaration préalable valant division, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération et non aux permis de construire déposés sur les lots issus de ces divisions.

Dans tous les cas, cette obligation s'applique également au regard de l'unité foncière au 12 juillet 2012 (date de prescription de la révision du PLU) et ce pendant une durée de 20 ans (ex: divisions foncières prévues à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme, ...).

2.5. Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à 4 m². Les caves doivent être situées en sous-sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les dispositions des articles **2.4** et **2.5** ne s'appliquent pas pour :

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles,
- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies,
- les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

2.6. Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Dans le présent règlement, l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent l'ensemble des règles en vigueur.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique.

Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UD6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions, hormis celles en sous sol destinées à du stationnement, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement. Lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante en limite séparative, celles-ci peuvent avoir en tout ou partie la même limite de recul par rapport aux voies. Cette règle ne peut être appliquée lorsque la construction voisine est une construction annexe nécessaire au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Toutefois cette distance minimale est portée à :

- 6 mètres de l'alignement existant de la rue Pierre Loti,
- 7 mètres de l'alignement existant côté sud du chemin de Lauvert entre l'avenue Ernest Gauthier et l'avenue Général Ferrié,
- 16 mètres de l'axe de la route de Nice (RD6007),
- 12,5 mètres de l'axe de la route de Biot (RD4),
- 25 mètres de l'axe de l'avenue Michard Pélissier du chemin François et Marius Spagnon jusqu'à la limite communale nord,
- 25 mètres de l'axe de la RD35bis du chemin de Saint Jean au rond point des Eucalyptus,
- 50 mètres de l'axe de la RD35bis du chemin de Saint Jean au rond point des Terriers,
- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A8 Cannes-Nice,
- 26 mètres du mur parapet de la plage de la Salis le long du boulevard James Wyllie, entre l'avenue de la Salis et la traverse Record ; le rez-de-chaussée des immeubles devra être à une cote d'environ 1 mètre supérieur à la cote de la chaussée existante.

6.3. Pour les bâtiments existants en dehors du secteur UDa, les surélévations et les extensions sans création d'emprise au sol peuvent être autorisées si :

- elles respectent la distance d'au moins 5 mètres,
- elles respectent l'alignement du bâtiment principal,
- elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

6.4. En bordure des voies ferrées, les constructions, hormis celles en sous sol destinées à du stationnement, doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue, avec un minimum de 6 mètres depuis la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

6.5. Les constructions en sous-sol doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

6.6. Dans les marges de recul les aires de stationnement en surface sont interdites hormis pour les équipements publics.

6.7. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UD 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et pour les rampes d'accès.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions, hormis celles en sous-sol, doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance au moins égale aux deux tiers de la hauteur (h) avec un minimum de 6 mètres, dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe,
- à une distance au moins égale à la hauteur (h) avec un minimum de 6 mètres, dans les secteurs UDe et UDe,
- à une distance au moins égale à un minimum de 3 mètres pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur (h) avec un minimum de 6 mètres lorsque la construction est en contiguïté de propriétés horticoles, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole, dans tous les secteurs UD. Si le demandeur fournit une déclaration de cessation d'activité agricole, la règle applicable sera l'une de celles mentionnées dans l'article 7.1. en fonction du secteur et du type de construction concernés.

7.2. Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives :

- dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe uniquement pour les abris de jardin et les abris de voiture de moins de 20 m²,
- dans le secteur UDa du quartier du Ponteil pour les bâtiments en rez-de-chaussée destinés à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisés sur toutes les unités foncières en contact avec le secteur UDe du boulevard Wilson.

7.3. Pour les bâtiments existants, les surélévations et les extensions sans création d'emprise au sol peuvent être autorisées si :

- elles respectent la distance d'au moins 4 mètres,
- elles respectent l'alignement du bâtiment principal,
- elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

7.4. Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.5. Les constructions en sous-sol doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres.

7.6. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UD 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

7.7. Toutefois, pour des motifs de composition urbaine et/ou architecturale (mur-pignon sur la propriété adjacente, position de carrefour...), l'implantation sur limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant les façades des collectifs d'habitation doit être au moins égale à 10 mètres.

La distance séparant les façades des maisons individuelles doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur absolue de la façade la plus haute, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La distance est portée à 3 mètres pour les annexes.

Cette règle est sans objet pour les constructions en sous-sol, les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres et les rampes d'accès.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- UDa : 25 % de la surface du terrain
- UDb et UDc : 20 % de la surface du terrain
- UDe, UDe, UDe et UDg : 15 % de la surface du terrain

et pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, cette emprise est majorée de 30 %.

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des serres ne doit pas excéder 75 % de la surface du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier aux constructions sanitaires, hospitalières et scolaires ainsi qu'aux constructions destinées à du stationnement (ERP de type PS), dont l'emprise ne pourra excéder, dans tous les cas de figure, 60 % de la surface du terrain.

L'emprise des constructions situées dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) est soumise à des règles spécifiques (cf règlement du SPR).

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

10.1.1. Hauteur absolue

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDe et UDe, la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

10.1.2. Hauteur frontale

Dans les secteurs UDF et UDg (hors quartier Saint-Maymes), la hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale.

10.1.3. Hauteur absolue et frontale

Dans le secteur UDg quartier Saint-Maymes, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol, la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol et la hauteur frontale correspondant à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte.

10.1.4. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et frontales

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette cote.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :

- faisant preuve d'exemplarité énergétique,
- faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- à énergie positive.

Le Site Patrimonial remarquable (SPR) couvre très partiellement le secteur UD. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites dans le règlement du SPR.

10.2 Hauteur absolue :

10.2.1. Secteurs UDa et UDb

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres,
- au quartier du Ponteil (secteur UDa), la hauteur des constructions en rez-de-chaussée destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et implantées sur limites séparatives ne devra pas dépasser 4,80 mètres.

10.2.2. Secteurs UDC et UDD

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 7 mètres,
- en bordure du boulevard James Wyllie, la hauteur absolue pourra atteindre 10 mètres.

10.2.3. Secteur UDe

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres,
- en bordure des boulevards Edouard Baudouin et Maréchal Juin est limitée à 4 mètres.

10.3 Hauteur frontale :

10.3.1. Secteur UDe

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres.

10.3.2. Secteur UDg (hors quartier Saint-Maymes)

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 4,5 mètres.

10.4 Hauteur absolue et hauteur frontale :

Dans le secteur UDg (quartier Saint-Maymes), les hauteurs absolues ne doivent pas dépasser 4,5 mètres et les hauteurs frontales 8 mètres.

10.5 Dans tous les secteurs UD :

- la hauteur absolue des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 13 mètres à l'égout du toit,
- la hauteur absolue des abris de jardin et des abris de voiture implantés sur limites séparatives ne peut dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit, limitée à une hauteur maximale de 3,50 mètres au point le plus haut de la construction,
- les éléments de superstructures en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à la hauteur de l'élément à compter de l'égout du toit. Toutefois, les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades,
- les constructions et installations en toiture liées à l'énergie renouvelable ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principe général

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre très partiellement le secteur UD. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

Les bâtiments remarquables, répertoriés par un symbole (étoile) dans le document graphique, sont soumis à l'article 9.2 des dispositions générales.

Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant.

11.2. Annexes

Elles seront obligatoirement intégrées ou attenantes et par conséquent contiguës au bâtiment principal.

Cette règle est sans objet pour les locaux poubelles, les aires de présentation des poubelles, pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés.

Cette règle est également sans objet pour les pools house, locaux techniques de piscine, abris de jardin et serres d'agrément.

Afin de préserver les espaces verts, il pourra être accordé une dérogation pour les garages.

11.3. Clôtures

11.3.1. Le long des voies publiques ,voies privées et emprises publiques

Elles doivent être constituées d'une grille ou grillage à maille sur mur bahut de 0,50 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie vive. La hauteur totale (mur bahut + grille ou grillage) ne doit pas excéder 1,80 mètre. Le portail doit être en ferronnerie simple, ou en bois peint (le blanc est exclu). De part et d'autre du portail, sont admis des éléments en maçonnerie, pouvant incorporer notamment les niches à compteur, boîtes aux lettres, portier électrique, dont les dimensions maximales de l'ensemble ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

De part et d'autre des voies piétonnes, les clôtures ne devront pas excéder 2,50 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage à maille fixé ou non à un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. Elles pourront être doublées uniquement d'une haie végétale ou d'un clayage en bois.

Dans les zones de risque d'inondations d'aléa fort et modéré, seules sont autorisées les clôtures sans mur-bahut à condition d'assurer le libre écoulement des crues.

11.3.2. En limite séparative

La hauteur des clôture est limitée à 2 mètres.

Le mur bahut, s'il est prévu, ne doit pas dépasser 50 cm.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

11.3.3. Dans l'emprise de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Une ouverture de 10 cm sur 10 cm non grillagée sera réalisée sur le mur bahut au niveau du sol et ce tous les 10 mètres.

11.4. L'architecture et la volumétrie

Les pastiches d'architecture typiques, étrangers à la région, sont interdits.

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit obligatoirement être compatible avec les bâtiments principaux riverains.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.

11.5. Les ajouts, extensions et bâtiments annexes

Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal.

11.6. Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux de façade destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..

Les occultations des baies de logements se feront prioritairement par des persiennes, coulissantes ou battantes.

11.7. Les éléments techniques

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou au sol ou sur la toiture du bâtiment.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate.

Les éléments de superstructures doivent être masqués.

11.8. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux sous-sols, qui doivent néanmoins faire l'objet de la meilleure insertion possible.

En dehors de l'emprise des nouvelles constructions, les restanques existantes devront être conservées. En cas de démolition dans le cadre des travaux, elles devront être restituées.

11.9. Les marges de recul

Les marges de recul devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité.

11.10. Éléments du paysage agreste

Les réservoirs d'eau cylindriques issus des exploitations horticoles ou maraîchères doivent être conservés quand ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

11.11. Le cheminement des secours

A l'intérieur de l'unité foncière, un cheminement piéton d'une largeur minimum d'1,80 m sera créé dans le prolongement de la voie interne pour atteindre le ou les collectifs d'habitation.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Mode de calcul

Hormis les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux résidences de tourisme, aux équipements scolaires et aux équipements sportifs, le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation.

Dans tous les cas, un minimum de 5 % arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé par type de destination.

12.2. Besoins en matière de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Logement	<u>Dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe :</u> . 2 places automobiles par logement, dont le quart est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles. - En complément, pour les collectifs d'habitation : . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . 1 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé <u>Dans les secteurs UDe et UDe :</u> . 3 places automobiles par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	<u>Dans tous les secteurs :</u> . 1 place automobile par logement . Sans objet pour les travaux de transformation ou réhabilitation
Résidences de personnes âgées à caractère médico-social (art. L.312-1-I-6° du Code de l'action sociale et des familles)	<u>Dans tous les secteurs :</u> . 0,75 place automobile par logement
Résidences universitaires (art. L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation)	<u>Dans tous les secteurs :</u> . 0,75 place automobile par logement . 0,5 place deux-roues motorisés (1 place = 2 m²) par logement . 0,5 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé

Bureaux et à l'artisanat	Dans les secteurs UDa, UDb, UDe et UDd : . 1 place automobile pour 40 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . 1 m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m² de surface de plancher
Commerce	Dans les secteurs UDa, UDb, UDe et UDd : . 1 place automobile pour 30 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier	Dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe du Cap d'Antibes : . 1 place automobile par chambre
Résidences de tourisme	Dans tous les secteurs : . 1,5 place automobile par logement
Équipements scolaires	Dans tous les secteurs : . 2 places automobiles par classe
Équipements sportifs	Dans tous les secteurs : . 1 place automobile pour 15 personnes pouvant être accueillies

Pour tous les types d'hébergements spécifiques et d'urgence destinés aux personnes démunies (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, logements-foyers, résidences sociales et pensions de famille ...) aucune obligation en matière de stationnement n'est exigée.

12.3. Localisation particulière

Dans tous les secteurs UD, les places de stationnement des équipements publics dans les marges de recul devront être aménagées sans accès direct sur les voies.

L'aire de stationnement des deux-roues motorisés doit être accessible et matérialisée.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. Les espaces libres sont définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres à raison de :

- 80 % de leur surface dans le secteur UDe et UDg
- 70 % de leur surface dans les secteurs UDe, UDd et UDe
- 60 % de leur surface dans les secteurs UDa et UDb

13.3. Les espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, les arbres étant répartis librement.

Les dalles de couverture des sous-sols doivent être aménagées en places de stationnement ou en voie de secours ou en cheminement piéton ou encore en espaces verts avec une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale ou en terrasse accessible.

Les dalles de couverture plates des rez-de-chaussée destinés à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés. Si ces constructions sont accolées à la façade du bâtiment principal, une bande non plantée pourra être autorisée sur un maximum de 3 mètres de largeur, comptée à partir du nu de la façade.

- 13.4.** Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V : ZONE UE

Espaces stratégiques de renouvellement urbain

La zone UE comprend dix secteurs et correspond aux espaces stratégiques de renouvellement urbain :

- UEa1, UEa2 : Quatre Chemins,
- UEb : Marenda - Lacan,
- UEc1, UEc2 et UEc3 : Jules Grec - Anthéa,
- UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4 : Gare Pétroliers

Les secteurs ci-après sont subordonnés à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application des articles L.151-6 et L.151-7-4° du Code de l'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce du PLU.

- UEa : secteur des Quatre Chemins,
- UEc : secteur Jules Grec - Anthéa,
- UEd : secteur Gare Pétroliers,

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

Pour tous les secteurs UE :

- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les constructions destinées au commerce et ou à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

Pour le secteur UEd1 sont également interdits :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrains, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UE 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.2. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, à condition que ces mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe,
- dans le secteur UEa1 (autour du rond point des 4 Chemins), les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, dans la limite de 400 m² de surface de plancher maximum par commerce,
- dans le secteur UEb, les constructions destinées au commerce et/ou à l'artisanat et/ou aux bureaux dans la limite de 10 000 m² de surface de plancher,
- dans le secteur UEc1, les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la limite de 400 m² de surface de plancher maximum, uniquement en rez-de-chaussée,
- dans le secteur UEd1, les constructions destinées à du stationnement public, aux bureaux et commerces,
- dans le secteur UEd4, les constructions destinées au commerce et à l'artisanat.

2.3. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UE 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

2.4. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectifs d'habitation neuf ou en changement de destination remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux pour les secteurs UEa, UEc et UEd et 35 % de logements locatifs sociaux répartis pour le secteur UEb, comme suit :

- entre 60% et 70% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou logements ANAH social,
- entre 25% et 35% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) ou logement ANAH très social,
- entre 0 et 15% en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Cette ventilation des différents types de financement pourra être adaptée au cas par cas pour des opérations en mixité sociale faisant l'objet d'un projet social spécifique et visant un public ciblé et particulièrement fragile. La ventilation des types de financements ne pourra être adaptée qu'au profit d'une programmation plus sociale, c'est-à-dire pour intégrer une part plus importante de PLUS ou de PLAÏ que ne le prévoit la répartition actuelle et ne pourra permettre de dépasser 15% de PLS.

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du

logement en accession sociale ou en accession encadrée tels que ci-dessous définis.

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement réalisé par le biais d'un Bail Réel Solidaire (BSR), défini aux articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA).

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique qu'ils s'inscrivent notamment dans le cadre d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable valant division ou d'une division foncière prévue à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme.

Dans les cas des permis d'aménager et des déclarations préalable valant division, cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération et non aux permis de construire déposés sur les lots issus de ces divisions.

Dans tous les cas, cette obligation s'applique également au regard de l'unité foncière au 12 juillet 2012 (date de prescription de la révision du PLU) et ce pendant une durée de 20 ans (ex: divisions foncières prévues à l'article R.442-1-a du Code de l'urbanisme, ...).

L'emplacement réservé établi au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme CO/192-47 conserve toutefois sa prescription spécifique.

2.5. Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à 4 m². Les caves doivent être situées en sous-sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les dispositions des articles **2.4** et **2.5** ne s'appliquent pas pour:

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles,
- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies,
- les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit. Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 9,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique. Par ailleurs, dans les secteurs UEa, UEc et UEd, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction nouvelle, un local de rangement / stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être créé. Ce local devra être situé en rez-de-chaussée avec un accès sur la voie publique ou au point de chargement le plus proche.

Les dimensions et les accès de ce local devront être adaptés à la nature et aux volumes de déchets attendus, en lien avec les recommandations du règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Les dispositions réglementaires ci-dessus sont sans objet pour le secteur UEb.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans le secteur UEa, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 40 mètres comptés à partir du centre du giratoire, dans le secteur UEa1,
- 10 mètres de l'alignement existant ou projeté de l'avenue Jules Grec et de l'avenue Michard Pélissier, dans les secteurs UEa1 et UEa2,
- 8 mètres de l'alignement existant ou projeté du chemin de la Constance et du Chemin des Quatre Chemins,
- 3 mètres de l'alignement existant ou projeté pour l'ensemble des autres voies.

6.2. Dans le secteur UEb, les rez-de-chaussée des constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies.

Toutefois, les constructions destinées au commerce et aux équipements commerciaux à vocation culturelle peuvent implanter leur rez-de-chaussée en retrait par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

Les interruptions volumétriques à partir du rez-de-chaussée sont possibles.

6.3. Dans le secteur UEc, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement existant ou futur de l'avenue Jules Grec,
- 10 mètres de l'alignement de la route de Nice - RD6007,
- 2 mètres de l'alignement existant ou futur de l'ensemble des autres voies et des emplacements réservés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

6.4. Dans le secteur UEd, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement existant ou projeté, dans le secteur UEd1,
- la marge de recul figurant au document graphique, dans les secteurs UEd2, UEd3 et UEd4

6.5. En bordure de voies ferrées, les constructions doivent respecter une distance minimum de 4 mètres depuis la limite de l'emprise du domaine ferroviaire.

6.6. Dans les marges de recul, les aires de stationnement en surface sont interdites hormis pour les commerces et équipements publics.

6.7. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UE 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et les rampes d'accès.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans les secteurs UEa et UEd les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

7.2. Dans le secteur UEb, la règle est sans objet.

7.3. Dans le secteur UEc, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et les équipements publics pourront s'implanter sur les limites séparatives.

7.4. Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.5. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UE 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Dans les secteurs UEa et UEc, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres les uns par rapport aux autres.

8.2. La règle ci-dessus énumérée à l'article UE 8 est sans objet pour les secteurs UEb et UEd, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et les équipements publics dans tous les secteurs UE.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur UEa1, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.2. Dans le secteur UEa2, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain

9.3. Dans le secteur UEc, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 45 % de la surface du terrain, dans le secteur UEc2
- 30 % de la surface du terrain, dans le secteur UEc3
- 25 % de la surface du terrain, dans le secteur UEc1

Cette règle est sans objet pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.4. Dans les secteurs UEb et UEd, l'emprise au sol des bâtiments est sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

10.1.1. Hauteur absolue

Dans les secteurs UEa, UEb et UEc, la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :

- faisant preuve d'exemplarité énergétique,
- faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- à énergie positive.

Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 13,5 mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.

10.1.2. Hauteur maximale

Dans le secteur UEd, la hauteur maximale, éléments de superstructures inclus, ne doit pas dépasser un point haut mesuré en NGF.

10.1.3. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et maximales

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette cote.

Lorsque le bâtiment s'implante sur un terrain en pente, une tolérance de :

- 1 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente comprise entre 3% et 5 %,
- 1,50 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente supérieure ou égale à 5 %,

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

10.2. Hauteur absolue :

10.2.1. Secteur UEa1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 4 mètres,
- les rez-de-chaussée des constructions devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini.

10.2.2. Secteur UEa2

- dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement, de l'avenue Jean-Michard Pélissier et de l'avenue Jules Grec, les hauteurs ne doivent pas dépasser 13 mètres,
- dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 13 mètres, sur le Chemin de la Constance et jusqu'au droit de l'axe du Chemin Spagnon,
- dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement, du Chemin de la Constance, en face de l'axe du Chemin Spagnon et jusqu'au Chemin des Maures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres,
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jules Grec et d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres,
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jean-Michard Pélissier, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres côté « Est » de l'avenue, et 6 mètres côté « Ouest »,
- au-delà d'une bande de 100 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jules Grec et d'une bande de 80 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres,

Les éléments de superstructures en toiture sont limités à 2,40 mètres de hauteur par rapport au niveau de l'égout du toit et doivent être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades ; toutefois les superstructures nécessaires aux ascenseurs pourront s'implanter librement.

10.2.3. Secteur UEb

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 18 mètres,
- les rez-de-chaussée des constructions devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini,
- la hauteur absolue des constructions pourra être majorée de 2,5 mètres sur la totalité des bâtiments dans le cas de rez-de-chaussée destinés aux commerces, aux bureaux à l'équipement commercial à vocation culturelle et dans le cas des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments de superstructures s'intégreront harmonieusement avec la morphologie du tissu bâti ancien environnant : les implantations et les volumes des constructions nouvelles devront tenir compte du rapport de vis-à-vis avec les façades urbaines des secteurs voisins.

10.2.4. Secteur UEc

- Dans les secteurs UEc1 et UEc2, les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres,
- dans le secteur UEc3, les hauteurs ne doivent pas dépasser 12 mètres,
- pour les constructions nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et les équipements publics, les hauteurs ne doivent pas dépasser 18 mètres,
- les rez-de-chaussée des constructions situés le long de l'avenue Jules Grec devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini,
- la hauteur absolue des constructions pourra être majorée d'un mètre sur la totalité des bâtiments dans le cas de rez-de-chaussée destinés aux commerces et aux bureaux,
- les éléments de superstructures en toiture sont limités à 2,40 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit et doivent être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades ; toutefois les superstructures nécessaires aux ascenseurs pourront s'implanter librement.

10.3. Hauteur maximale :

Secteur UEd

- les hauteurs ne doivent pas dépasser la cote NGF de l'avenue de Nice - RD6007, dans le secteur UEd1. Toutefois des émergences inférieures à 18 mètres de la cote NGF sont possibles dans la mesure où elles n'entravent pas les vues directes depuis l'avenue Jules Grec et depuis les bâtiments existants. De plus, elles ne doivent pas dépasser 20% de la surface de l'emprise au sol du projet.
- les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres au dessus de la cote NGF de l'avenue du 11 Novembre - RD 6098, dans le secteur UEd2,
- les hauteurs ne doivent pas dépasser 8 mètres au-dessus de la cote NGF de l'avenue du 11 Novembre - RD 6098, dans le secteur UEd3,
- les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres au dessus de la cote NGF de l'avenue du 11 Novembre - RD 6098, dans le secteur UEd4,
- les éléments de superstructures en toiture sont limités à 1,40 mètre de hauteur par rapport à l'égout du toit et doivent être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades ; toutefois les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades. Les constructions et installations en toiture liées à l'énergie renouvelable ne doivent pas excéder 1.40 mètre.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Principe général

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre très partiellement le secteur UE. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

Les bâtiments remarquables, répertoriés par un symbole (étoile) dans le document graphique, sont soumis à l'article 9.2 des dispositions générales.

11.2. Forme urbaine

11.2.1. Secteur UEa

Les façades ne devront pas excéder 45 mètres de longueur. Pour les constructions réalisées en angle sur deux voies, chaque façade sur voie sera considérée séparément. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou les équipements publics ne sont pas concernés par cette disposition.

11.2.2. Secteur UEb

La longueur des façades n'est pas réglementée.

11.2.3. Secteur UEc

Les façades ne devront pas excéder 45 mètres de longueur.

Une « rupture » entre deux façades pourra être obtenue par la réalisation d'élévations de morphologie différentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

11.3. Architecture et volumétrie

Les pastiches d'architecture sont interdits.

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit obligatoirement être compatible avec les bâtiments principaux riverains.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les occultations des baies des logements pourront être exigées par des persiennes, coulissantes ou battantes.

Les éléments techniques tels que les conduits de VMC, les extracteurs, les climatiseurs... ainsi que les éléments de superstructures seront masqués.

Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments concernés par le dernier étage en retrait, celui-ci sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.

Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.

11.4. Ajouts et bâtiments annexes

Les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate.

11.5. Matériaux

L'emploi à nu de matériaux de façade destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc...

Si elles ne sont pas protégées par des vitrages anti-effractions, les devantures seront protégées par des volets roulants à grande maille. Les volets roulants pleins sont interdits, à l'exception des boucheries, des poissonneries et des boutiques de primeurs.

11.6. Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale.

11.7. Clôtures

11.7.1. Le long des voies publiques ,voies privées et emprises publiques

Elles doivent être constituées d'une grille ou grillage à maille sur mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum pouvant atteindre dans les voies en pente une hauteur maximale de 1,20 mètre, doublées d'une haie vive.

La hauteur totale (mur bahut + grille ou grillage) ne doit pas excéder 1,80 mètre. Le portail doit être en ferronnerie simple, ou en bois peint (le blanc est exclu). De part et d'autre du portail, sont admis des éléments en maçonnerie, pouvant incorporer notamment les niches à compteur, boîtes aux lettres, portier électrique, dont les dimensions maximales de l'ensemble ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

De part et d'autre des voies piétonnes, les clôtures ne devront pas excéder 2,50 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage à maille fixé ou non à un mur bahut d'une hauteur de 0,50 à 0,80 mètre. Elles pourront être doublées uniquement d'une haie végétale ou d'un clayage en bois.

Cette règle est non réglementée dans le secteur UEb.

11.7.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Le mur bahut, s'il est prévu, ne doit pas dépasser 50 cm.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

11.7.3. Dans l'emprise de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Une ouverture de 10 cm sur 10 cm non grillagée sera réalisée sur le mur bahut au niveau du sol et ce tous les 10 mètres.

11.8. Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux sous-sols, qui doivent néanmoins faire l'objet de la meilleure insertion possible.

11.9. Les marges de recul

Les marges de recul devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité.

11.10. Toitures

Dans les secteurs UEc et UEd les toitures terrasses seront traitées comme une véritable cinquième façade, visibles, esthétiques, et feront l'objet d'un traitement paysager.

11.11. Éléments du paysage agreste

Les réservoirs d'eau cylindriques issus des exploitations horticoles ou maraîchères doivent être conservés quand ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Mode de calcul

Hormis les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation.

Dans tous les cas, un minimum de 5 % arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé par type de destination.

12.2. Besoins en matière de stationnement

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Logement	<u>Dans le secteur UEa :</u> . 2 places automobiles par logement, dont 20 % est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements devront être distincts, identifiés et facilement accessibles. . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . 1 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé <u>Dans le secteur UEb :</u> . 1,5 places automobile par logement . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement <u>Dans les secteurs UEc et UEd :</u> . 2 places automobiles par logement, et 10 % supplémentaires destinés à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements devront être en surface, distincts, identifiés et facilement accessibles. . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . 1 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
----------	---

Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	<u>Dans les secteurs UEa et UEc :</u> . 1 place automobile par logement, dont 10 % est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles. . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . Sans objet pour les travaux de transformation ou réhabilitation <u>Dans le secteur UEb :</u> . 1 place automobile par logement . Sans objet pour les travaux de transformation ou réhabilitation <u>Dans le secteur UEd :</u> . 1 place automobile par logement, dont 10 % est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles. . Sans objet pour les travaux de transformation ou réhabilitation
Résidences de personnes âgées à caractère médico-social (art. L.312-1-I-6° du Code de l'action sociale et des familles)	<u>Dans tous les secteurs :</u> . 0,25 place automobile par logement
Résidences universitaires (art. L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation)	<u>Dans tous les secteurs :</u> . 0,25 place automobile par logement . 0,25 place deux-roues motorisées (1 place = 2 m²) par logement . 0,25 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
Bureaux	<u>Dans les secteurs UEa et UEc :</u> . 1 place automobile pour 40 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . 1 m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m² de surface de plancher <u>Dans le secteur UEb :</u> . 1 place automobile pour 100 m² de surface de plancher <u>Dans le secteur UEd :</u> . 1 place automobile pour 60 m² de surface de plancher . 0,6 place deux-roues motorisés (1 place = 2 m²) pour 100 m² de surface de plancher . 1 m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m² de surface de plancher
Commerce et à l'artisanat	<u>Dans les secteurs UEa et UEc :</u> . 1 place automobile pour 30 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher <u>Dans le secteur UEb :</u> Non réglementé <u>Dans le secteur UEd :</u> . 1 place automobile pour 60 m² de surface de plancher . 0,6 place deux roues motorisés (1 place = 2 m²) pour 100 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier	Dans les secteurs UEa et UEd : . 1 place automobile par chambre Dans les secteurs UEb et UEc : . 1 place automobile pour 2 chambres
Équipements publics	Dans tous les secteurs : . 1 place automobile pour 120 m² de surface de plancher
Hébergements spécifiques et d'urgence destinés aux personnes démunies (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, logements-foyers, résidences sociales et pensions de famille...)	Dans tous les secteurs : Aucune obligation en matière de stationnement n'est exigée
Équipement commercial à vocation culturelle	Dans les secteurs UEb et UEd : Aucune obligation en matière de stationnement n'est exigée

12.3. Localisation particulière

A l'exception des commerces et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 75 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrées aux constructions.

L'aire de stationnement des deux-roues motorisés doit être accessible et matérialisée.

12.3.1. Secteur UEa

Pour les commerces et les équipements publics, les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions et doivent être identifiées et facilement accessibles. Elles peuvent être aménagées à l'alignement existant ou projeté et dans les marges de recul des voies, sans accès direct sur une voie publique. Les places de stationnement en rez-de-chaussée des bâtiments sont interdites à l'exception des places deux-roues.

12.3.2. Secteur UEb

Pour les commerces et équipements publics équipés de places de stationnement, celles-ci doivent être identifiées et facilement accessibles. Elles peuvent être aménagées dans les marges de recul des voies sans accès direct sur une voie publique.

Pour les bâtiments neufs à usage de bureaux, s'ils comprennent un parc de stationnement d'accès destinés aux salariés, ils seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient couverts, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments neufs accueillant un service public, s'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ils seront équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos destiné aux agents ou aux usagers.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial au sens de l'article L752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, s'ils sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments seront équipés

d'au moins un espace réservé de stationnement de vélos destiné à la clientèle. Ces espaces peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

12.3.3. Secteur UEc

Pour les commerces et équipements publics, les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur, identifiées et facilement accessibles. Elles peuvent être aménagées à l'alignement existant ou projeté et dans les marges de recul des voies sans accès direct sur une voie publique. Le stationnement des deux-roues pourra être admis en rez-de-chaussée des constructions.

12.3.4. Secteur UEd

Pour les commerces et les équipements publics, les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions et doivent être identifiées et facilement accessibles. Elles peuvent être aménagées à l'alignement existant ou projeté et dans les marges de recul des voies, sans accès direct sur une voie publique. Le stationnement des deux-roues pourra être admis en rez-de-chaussée des constructions.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. Les espaces libres sont définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales.

Dans le secteur UEa, à l'exception des constructions comprenant des commerces en rez-de-chaussée (secteur UEa1), des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres :

- 35 % de leur surface dans le secteur UEa

Dans le secteur UEb, les espaces libres doivent être végétalisés. La superficie minimum des ces espaces n'est pas réglementée.

Dans le secteur UEc, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres à raison de :

- 40 % de leur surface dans le secteur UEc1 et UEc3
- 30 % de leur surface dans le secteur UEc2

Dans le secteur UEd, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres :

- 85 % de leur surface dans le secteur UEd3
- 65 % de leur surface dans le secteur UEd4
- Non réglementé dans les secteurs UEd1 et UEd2

13.3. Dans les secteurs UEa et UEd, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Dans le secteur UEb, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres doivent être aménagés en espaces végétalisés et agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Dans le secteur UEc, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres doivent être aménagés et agrémentés d'un arbre de haute tige de force 18/20 minimum par tranche de 100 m². Les arbres seront implantés à un minimum de 2,5 mètres de la façade de tout bâtiment. Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents et de force 18/20 minimum.

Dans tous les secteurs, les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, les arbres étant répartis librement.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dalles de couverture des sous-sols doivent être aménagées en places de stationnement ou en voie de secours ou en cheminement piéton ou encore en espaces verts avec une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale ou en terrasse accessible.

Les dalles de couverture plates des rez-de-chaussée destinés à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés. Si ces constructions sont accolées à la façade du bâtiment principal, une bande non plantée pourra être autorisée sur un maximum de 3 mètres de largeur, comptée à partir du nu de la façade.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI : ZONE UF

Équipements portuaires

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires ainsi qu'au développement économique du port,
- les constructions destinées à du stationnement souterrain et les aires de stationnement,
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, aire de présentation des poubelles, etc...), pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés.
- les affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte sous réserve des dispositions du SPR.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions destinées au commerce liées aux activités portuaires ainsi qu'au développement économique du port,
- les installations classées liées et nécessaires aux activités et installations existantes et autorisées dans le secteur.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à un minimum de 3 mètres de ces limites.

Les constructions en sous-sol ne sont pas réglementées.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre le secteur UF. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites dans le règlement du SPR.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations situées dans le périmètre du SPR sont soumises à des règles spécifiques (cf. règlement du SPR).

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.
- 13.2.** La superficie minimum des espaces libres (définis et calculés à l'article 8.4 des dispositions générales) n'est pas réglementée.
- 13.3.** Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf. règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII : ZONE UL

Activités touristiques et de loisirs de la Brague

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation, hormis celles visées à l'article UL 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées au commerce hormis celles visées à l'article UL 2,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier hormis celles visées à l'article UL 2,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis celles visées à l'article UL 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les serres,
- les constructions et installations destinées à l'habitation légère de loisirs et le remplacement de ces constructions hormis celles visées à l'article UL 2,
- les constructions et installations destinées aux résidences mobiles de loisirs et le remplacement de ces constructions hormis celles visées à l'article UL 2,
- les constructions et installations destinées aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le remplacement de ces constructions,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UL 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions, constructions et installations d'animation touristique et de loisirs,
- les constructions destinées à l'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et d'accueil touristique nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et à l'accueil de la zone,
- le remplacement des constructions et installations destinées à l'habitation légère de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs dans les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs dûment autorisés,
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, aire de présentation des poubelles, etc...),

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités de la zone,
- les constructions destinées au commerce liées aux activités de la zone.

2.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UL 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique. Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle. Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions ou utilisations du sol requérant l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

6.2. Toutefois cette distance est portée à :

- 50 mètres de l'axe de l'autoroute,
- 16 mètres de l'axe de la route de Nice (RD6007),
- 12,5 mètres de l'axe de la route de Biot (RD4),
- 8 mètres de l'alignement à l'est du chemin des Groules.

6.3. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites d'emprise du domaine public ferroviaire.

6.4. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UL 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et pour les rampes d'accès.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur (h) avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Lorsque la construction projetée est en contiguïté d'une propriété agricole, elle doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois la hauteur (h), à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole.

7.3. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UL 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette cote.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :

- faisant preuve d'exemplarité énergétique,
- faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- à énergie positive.

10.2. Hauteur absolue :

Elle ne pourra excéder :

- 12 mètres pour les constructions situées à l'ouest de la voie ferrée,
- 7 mètres pour les constructions situées à l'est de la voie ferrée,
- 23 mètres pour les éléments d'infrastructures ou de superstructures (pylônes, armatures haubanées, toboggans, escaliers extérieurs de sécurité...) nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, aire de présentation des poubelles, etc...), pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et pour les rampes d'accès.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. La superficie minimum des espaces libres (définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales) n'est pas réglementée.

13.3. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, les arbres étant répartis librement.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII : ZONE UM

Secteurs à plan de masse dans le quartier de la Fontonne

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux habitations légères de loisirs,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...
- les carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UM 2,
- les parcs d'attractions.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UM 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont admis les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations autorisées dans la zone.

2.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UM 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions doivent s'inscrire dans le polygone d'emprise identifié sur le plan de zonage.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les implantations des constructions doivent s'inscrire dans le polygone d'emprise identifié sur le plan de zonage.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les implantations des constructions doivent s'inscrire dans le polygone d'emprise identifié sur le plan de zonage.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Condition de mesure de la hauteur absolue

A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur absolue est mesurée, à l'aplomb de la construction comptée à partir du niveau existant ou futur du trottoir ou de la dalle si celle-ci constitue le socle d'un ensemble de construction jusqu'à l'égout de la couverture.

La hauteur ne doit pas dépasser 17 mètres.

10.2. Les éléments de superstructures

Les éléments de superstructures en toiture ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur.

Ils doivent être installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à la hauteur de l'édicule à compter de l'égout du toit. Toutefois, les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades,

Les constructions et installations en toiture liées à l'énergie renouvelable ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les marges de recul devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate, gris-plomb.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la composition architecturale.

Les éléments techniques tels que les conduits de VMC, les extracteurs, les climatiseurs... seront masqués.

ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Un minimum de 5 % arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé par type de destination.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à minima :

- 1 place automobile pour 2 logements
- 1 place vélo pour 10 places automobiles

ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'unité foncière doit être aménagée en espaces libres à raison de 30 % de sa surface.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE UM 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII : ZONE US

Secteur à dominante sportive des Semboules

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article US 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux hormis celles visées à l'article US 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis celles visées à l'article US 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les serres,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article US 2,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions.

1.2. Dans les zones soumises à des risques d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article US 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs,
- les constructions destinées à l'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone ou le secteur,
- les affouillements et les exhaussements de sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et installations admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte, à condition que les mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe.
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, aire de présentation des poubelles, etc...),
- les constructions destinées aux bureaux liées aux activités autorisées dans la zone.

2.2. Dans les zones exposées à des risques d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article US 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique. Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE US 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions ou utilisations du sol requérant l'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

La règle ci-dessus énumérée à l'article US 6 est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et pour les rampes d'accès.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur (h) avec un minimum de 5 mètres.

La règle ci-dessus énumérée à l'article US 7 est sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

10.2. Hauteur absolue :

Les hauteurs ne doivent pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE US 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE US 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. La superficie minimum des espaces libres (définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales) n'est pas réglementée.

13.3. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, les arbres étant répartis librement.

ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IX : ZONE UZ

Secteur à dominante d'activités

La zone UZ comprend neuf secteurs : UZa, UZb, UZc, UZd UZe1, UZe2, UZe3, UZe4 et UZf.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur UZa sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attractions,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2.

1.2. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans les secteurs UZb et UZc sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- l'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes groupées ou isolées quelle qu'en soit la durée,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions,
- les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2.

1.3. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et /ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur UZd sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2.

1.4. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et /ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur UZe sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions.

1.5. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et /ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur UZf sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules isolés et non rattachés à une destination, les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2.

1.6. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UZ 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1. Dans tous les secteurs UZ

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- tous les types d'hébergements spécifiques et d'urgence destinés aux personnes démunies,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

2.1.2. Secteur UZe

- les constructions destinées au logement étudiant

2.1.3. Secteur UZf

- les constructions destinées au commerce et activités de service liées aux activités du secteur.

2.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UZ 2 soumises à des conditions particulières sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique. Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions, installations ou utilisations du sol requérant l'eau potable doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits, et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.4. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4.5. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction nouvelle, un local de rangement / stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être créé. Ce local devra être situé en rez-de-chaussée avec un accès sur la voie publique ou au point de chargement le plus proche.

Les dimensions et les accès de ce local devront être adaptés à la nature et aux volumes de déchets attendus, en lien avec les recommandations du règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue dans les secteurs UZa, UZd, UZf et UZe le long du chemin Coutellier et 10 mètres dans les secteurs UZb et UZc.

Dans le secteur UZe, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou la limite qui s'y substitue. Elles pourront s'implanter en surplomb de la rue des Trois Moulins et de l'actuel giratoire de Saint-Claude.

Dans le secteur UZf, les constructions peuvent s'implanter en surplomb des voies publiques et emprises publiques à partir d'une hauteur de 5 mètres.

Toutefois, cette distance est portée à :

- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A8 Cannes Nice, hormis dans le secteur UZe,
- 10 mètres de la limite du domaine public autoroutier de l'autoroute A8 Cannes - Nice dans le secteur UZe,
- 50 mètres de l'axe de la voie de liaison Saint Claude - Eucalyptus (RD35bis),
- 25 mètres de l'axe de la route de Grasse (RD35).

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Dans le secteur UZf, les aires de stationnement sont autorisées dans les marges de recul.

Les règles ci-dessus énumérées à l'article UZ 6 sont sans objet pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif, leurs annexes (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et les rampes d'accès.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UZf, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres.

Cette règle est sans objet pour le secteur UZe.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

Elle est également sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux ou plusieurs constructions non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans les secteurs Uze et UZf,
- pour les travaux de réhabilitation ou de rénovation réalisés sur des constructions existantes,
- entre une construction principale et une construction annexe,
- entre deux constructions annexes,
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :

- 75 % dans le secteur UZe
- 50 % de la surface du terrain dans les secteurs UZa, UZb, UZd et UZf
- 35 % dans le secteur UZc

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements collectifs sanitaires, hospitaliers et scolaires, les serres ainsi que les constructions destinées à du stationnement, l'emprise ne pourra excéder dans tous les cas de figure, 75 % de la surface du terrain.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

10.1.1. Hauteur absolue

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

Les éléments de superstructures en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

10.1.2. Hauteur maximale

Dans le secteur UZe, la hauteur maximale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas de la construction et le plus haut, éléments de superstructures compris.

10.1.3. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et maximales

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :

- faisant preuve d'exemplarité énergétique,
- faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- à énergie positive.

10.2. Hauteur absolue :

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, la hauteur maximale est fixée à :

- 16 mètres dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route de Grasse et du chemin de Saint Claude dans le secteur UZa,
- 16 mètres dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies existantes ou à créer dans le secteur UZb. Cette règle est sans objet pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 12 mètres dans les secteurs UZa et UZb au-delà de la bande de 100 mètres,
- 8 mètres dans le secteur UZc,
- 20 mètres dans le secteur UZd.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de superstructures en toiture sont limités à 1,50 mètre de hauteur par rapport à l'égout du toit et doivent être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades.

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5 %, une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire de la hauteur absolue est admise.

10.3. Hauteur maximale :

Dans le secteur UZe, la hauteur est fixée à :

- UZe1 : à 25 mètres, éléments de surtoiture, auvents et locaux techniques compris.
- UZe2 : à 20 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.
- UZe3 : à 15 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.
- UZe4 : à 10 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5 %, une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire de la hauteur absolue est admise.

Sous réserve de ne pas compromettre le caractère des lieux, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement, peut dépasser les hauteurs fixées à l'article 10.3.

Les éléments de superstructures en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à 2,50 m à compter de l'égout du toit.

Dans le secteur UZf, cette règle est sans objet.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans les dossiers de permis de construire. Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de manière à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront soit être intégrées ou composées avec le bâtiment principal, soit être situées en fond de parcelle et faire l'objet d'un accompagnement permettant de les protéger des vues (enclos, muret, plantations...).

11.2. Clôtures et portails

11.2.1. Le long des voies publiques, voies privées et emprises publiques

Dans le cas où le demandeur désirerait se clore partiellement ou totalement, ou si l'obligation lui en est faite en raison de la nature de ses activités, la clôture doit être constituée d'une grille ou grillage à maille sur mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. La hauteur totale (mur bahut + grille ou grillage) ne doit pas excéder 1,80 mètre. Le portail doit être en ferronnerie simple, ou en bois peint (le blanc est exclu). De part et d'autre du portail, sont admis des éléments en maçonnerie, pouvant incorporer notamment les niches à compteur, boîtes aux lettres, portier électrique, dont les dimensions maximales de l'ensemble ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur sur une longueur maximale de 3 mètres.

Cette règle est sans objet dans le secteur UZe.

Dans le cas où le demandeur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de l'unité foncière le long des voies sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans les zones de risque d'inondation d'aléa fort et modéré, seules sont autorisées les clôtures sans mur bahut à condition d'assurer le libre écoulement des crues.

11.2.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.

11.2.3. Dans l'emprise de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Une ouverture de 10 cm sur 10 cm non grillagée sera réalisée sur le mur bahut au niveau du sol et ce tous les 10 mètres.

11.3. Toitures

Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, climatisations doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.

11.4. Façades commerciales

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné,
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite,
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne ; il doit

être séparé de façon visible du premier étage et doit être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue,

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade ; ces rideaux seront de préférence ajourés.

11.5. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

11.6. Édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture, les cheminées et dévoiements de conduits de cheminée doivent, dans le respect des règles de hauteur de l'article UZ 10, être intégrés aux façades et aux toitures par le choix des matériaux et des couleurs. Les réseaux techniques en toiture ou en façade, tels que les ventilations et climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.7. Antennes, paraboles, climatiseurs et ventouses gaz

Lorsque les antennes d'émission ou de réception de signaux électriques (antennes, paraboles...) sont installées en toiture, elles seront implantées au minimum à 3 mètres du nu des façades.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les climatiseurs et ventouses gaz ne doivent pas être posés sur la façade principale.

Les paraboles doivent être installées en toiture, au minimum à 3 mètre du nu des façades.

11.8. Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.9. Marges de recul

Les marges de recul devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Mode de calcul

Hormis les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux équipements publics et d'intérêt collectif, le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation de la construction (y compris ceux nécessaires aux aires de stationnement prévus pour les livraisons, les poids lourds,...).

Dans tous les secteurs, un minimum de 5 % arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé par type de destination.

12.2. Besoins en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Habitation liée aux activités du secteur	<u>Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf :</u> . 1 place automobile pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place automobile par logement . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² par logement . 1 m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé <u>Dans le secteur UZe :</u> . 2 places automobiles par logement
Bureaux et services, y compris tertiaire et de recherche	<u>Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf :</u> . 1 place automobile pour 50 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . 1 m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m² de surface de plancher
Bureaux	<u>Dans le secteur UZe :</u> . 1 place automobile pour 50 m² de surface de plancher
Commerce	<u>Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf :</u> . Inférieurs à 600 m² : 1 place automobile par tranche de 20 m² de surface de plancher . Supérieurs à 600 m² : 1 place automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher <u>Dans le secteur UZe :</u> . 1 place automobile pour 30 m² de surface de plancher
Artisanat	<u>Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf :</u> . Inférieur à 199 m² : 1 place automobile . Entre 200 et 499 m² : 1 place automobile par tranche de 200 m² de surface de plancher . Entre 500 et 999 m² : 1 place automobile par tranche de 150 m² de surface de plancher . Supérieur à 1 000 m² : 1 place automobile par tranche de 100 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . Pour les projets dépassant 100 m² de surface de plancher : au moins une aire de livraison
Entrepôt	<u>Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf :</u> . 1 place automobile par tranche de 500 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . Pour les projets dépassant 200 m² de surface de plancher : au moins une aire de livraison <u>Dans le secteur UZe :</u> . 1 place automobile pour 50 m² de surface de plancher

Industrie	Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf : . 1 place automobile par tranche de 100 m² de surface de plancher . 1 place deux-roues motorisés de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher . Pour les projets dépassant 200 m² de surface de plancher : au moins une aire de livraison
Hébergement hôtelier	Dans la zone UZ : . 1 place automobile pour 2 chambres
Équipements scolaires	Dans le secteur UZe : . 2 places automobiles par classe
Équipements publics et d'intérêt collectif	Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf : . le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés
Hébergements spécifiques et d'urgence destinés aux personnes démunies	Dans tous les secteurs : Aucune obligation en matière de stationnement n'est exigée

12.2.1. Dans les secteurs UZe :

- pour les parcs de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places automobiles : un nombre d'emplacements nécessaires aux deux-roues motorisés égal au moins à 20 % de la capacité du parc de stationnement, avec un minimum de 2 emplacements vélos,
- pour les parcs de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places automobiles mais inférieure ou égale à 400 places automobiles : un nombre d'emplacements nécessaires aux deux-roues motorisés égal au moins à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec un minimum de 10 emplacements vélos,
- pour les parcs de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places automobiles : un nombre d'emplacements nécessaires aux deux-roues égal au moins à 5 % de la capacité du parc de stationnement, avec un minimum de 100 emplacements vélos.

12.3. Localisation particulière

Dans les secteurs UZa, UZb et UZc, pour chaque destination, 75 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions. Si le nombre total de places de stationnement dépasse les 50 unités, 50 % de ces places devront être réalisés en sous-sol.

Dans le secteur UZb, cette règle est sans objet pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UZd, UZe et UZf, cette règle est sans objet.

La suppression d'une place de stationnement doit donner lieu à son remplacement dans le respect, au minimum, des obligations fixées au présent article.

L'aire de stationnement des deux-roues motorisés doit être accessible et matérialisée.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. Les espaces libres sont définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres à raison de :

- 40% de leur surface dans le secteur UZc
- 25% de leur surface dans les secteurs UZb, UZd et UZf
- 15 % de leur surface dans le secteur UZa
- 5% de leur surface dans le secteur UZe

13.3. Les espaces libres doivent être aménagés en espaces végétalisés et agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, les arbres étant répartis librement.

En dehors du secteur UZe, les dalles de couverture des sous-sols doivent être aménagées en places de stationnement ou en voie de secours, ou encore en espaces végétalisés recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale.

Les marges de recul doivent être à dominante d'espaces végétalisés en pleine terre.

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : ZONE N

Zone naturelle protégée

Elle comprend cinq secteurs : Na, Nb, Nc, Ng et NL.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les bâtiments à usage de stationnement, hormis les extensions visées à l'article N 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles visées à l'article N 2,
- les serres hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées aux résidences mobiles de loisirs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le remplacement de ces constructions,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeux et de sports hormis celles visées à l'article N 2,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées,
- les aires de stationnement hormis celles visées à l'article N 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol hormis celles visées à l'article N 2,
- les dépôts de terre, de gravas, de matériaux de construction, de déchets, de mobilier et autres objets de toute nature.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article N 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Na sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que les mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe,
- les extensions des bâtiments d'habitation sans changement de destination et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, celles-ci étant limitées en totalité à 30 % de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation initiaux ou originels ; ces extensions et/ou annexes n'excéderont pas 300m² de surface de plancher et devront faire l'objet d'une seule autorisation administrative à compter du PLU approuvé le 13 mai 2011.
- les constructions et installations situées dans le périmètre du SPR sont soumises à des règles spécifiques (cf règlement du SPR).

2.2. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Nb sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports liées à la proximité immédiate de l'eau et aux activités balnéaires et nautiques,
- les équipements sanitaires et de sécurité nécessités par la présence des baigneurs,
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...), les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès,
- les affouillements ou exhaussements de sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que ces mouvements de terrain soient de faible ampleur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la mer et aux activités de bord de mer,
- les constructions, installations et équipements destinées au commerce liés à l'animation touristique de bord de mer,
- les constructions et installations situées dans le périmètre du SPR sont soumises à des règles spécifiques (cf. règlement du SPR).

2.3. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Nc sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation et la gestion des activités funéraires, en particulier les constructions annexes (crématorium, chambre funéraire, logement de gardien...),
- les aires de stationnement qui lui sont liées,
- les aménagements de voiries.

2.4. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Ng sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, les aménagements, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les bâtiments d'exploitation destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole, à condition d'être situés à proximité immédiate des voies de circulation,
- les serres,

- les lotissements de jardins permanents, dits jardins familiaux, ainsi que les constructions et aménagements qui leur sont liés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que les mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe,
- les extensions des bâtiments d'habitation sans changement de destination et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, celles-ci étant limitées en totalité à 30 % de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation initiaux ou originels ; ces extensions et/ou annexes n'excéderont pas 300m² de surface de plancher et devront faire l'objet d'une seule autorisation administrative à compter du PLU approuvé le 13 mai 2011.

2.5. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur NL sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments sans extension de ceux-ci,
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces,
- les aménagements légers dont la liste est fixée par le Code de l'urbanisme.

2.6. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article N 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute Cannes-Nice,
- 16 mètres de l'axe de la route de Nice (RD6007),
- 12,5 mètres de l'axe de la route de Biot (RD4),
- pour les autres voies, 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

En bordure de voies ferrées, les constructions doivent respecter une distance minimum de 4 mètres depuis la limite de l'emprise du domaine public.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans les secteurs Na et Ng, les constructions autorisées à l'article 2.1 doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

7.2. Lorsque la construction projetée est en contiguïté d'une propriété agricole, elle doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois la hauteur (h) à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole avec un minimum de 10 mètres.

7.3. L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection et la transformation des constructions existantes dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

7.4. Les règles ci-dessus énumérées à l'article N 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et pour les rampes d'accès.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le secteur Na, les constructions annexes autorisées à l'article 2.1 doivent s'implanter à une distance n'excédant pas deux fois la hauteur absolue du bâtiment d'habitation existant le plus proche.

Cet article est non réglementé pour les autres secteurs.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions est non réglementée :

- dans les secteurs Nb, Nc et NL,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions et installations, les aménagements, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les bâtiments d'exploitation destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole,
- les lotissements de jardins permanents, dits jardins familiaux.

Dans les secteurs Na et Ng, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions autorisées à l'article 2.1 ne doit pas excéder 15 % de l'emprise totale des bâtiments. Ces extensions et/ou annexes n'excéderont pas 100 m² d'emprise au sol et devront faire l'objet d'une seule autorisation administrative à compter du PLU approuvé le 13 mai 2011.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions au terrain naturel ou excavé à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au parking en sous-sol.

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette cote.

10.2. Hauteur frontale :

La hauteur des constructions est non réglementée dans les secteurs Nb, Nc et NL.

Dans le secteur Na et Ng, la hauteur :

- des extensions des bâtiments autorisées à l'article 2.1 est limitée à la hauteur de la partie de construction existante directement concernée par cette extension. Les surélévations des constructions existantes sont interdites,
- des annexes des bâtiments autorisées à l'article 2.1 ainsi que des lotissements de jardins permanents, dits jardins familiaux, ne doivent pas dépasser 4,50 mètres de hauteur frontale,

- des services publics ou d'intérêt collectif, des constructions et installations, des aménagements, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, des bâtiments d'exploitation destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole ne doivent pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre partiellement la zone N. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

Les bâtiments remarquables, répertoriés par un symbole (étoile) dans le document graphique, sont soumis à l'article 9.2 des dispositions générales.

Les pastiches d'architecture typique, étrangers à la région, sont interdits.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..

L'usage de matériaux PVC, plastiques, palplanches béton, canisses et tôles est interdit pour les clôtures.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate, gris-plomb.

Les éléments de superstructures doivent être masqués.

Les fossés devront revêtir un aspect naturel.

Les réservoirs d'eau cylindriques issus des exploitations horticoles ou maraîchères doivent être conservés quand ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial .

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.