PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Antibes

Pièce du PLU

7G

RÈGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011

PLU révisé approuvé par DCM le 29 mars 2019

PROCÉDURES 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

ANTIBES Juan-les-Pins

Référent : Direction Générale Adjointe AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
Direction : Direction Développement Urbain

DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	36	10	3

OBJET : 04-1 - AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - APPROBATION DE L'ÉTUDE

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :
1310/18

Certifié exécutoire compte tenu de
l'affichage en Mairie,
Le 25 MAI 2018
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 28 MAI 2018
Pour le Maire,

A. CLAVERIE
Directeur

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 18 mai 2018

Le vendredi 18 mai 2018 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 11/05/18, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Patrick DULBECCO, M. Serge AMAR, Mme Angèle MURATORI, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, M. Yves DAHAN, Mme Nathalie DEPETRIS, Mme Khéra BADAOUI, M. Marc FOSSOUD, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Gérald LACOSTE, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Bernard DELIQUAIRE, M. Eric PAUGET, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Alexia MISSANA, M. Tanguy CORNEC, M. Lionel TIVOLI, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. Eric DUPLAY à M. Jacques BARTOLETTI
M. Audouin RAMBAUD à M. Yves DAHAN
M. André-Luc SEITHER à Mme Françoise THOMEL
Mme Anne-Marie DUMONT à M. Bernard DELIQUAIRE
M. Michel GASTALDI à M. Serge AMAR
Mme Carine CURTET à M. Patrick DULBECCO
Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP à Mme Khéra BADAOUI
Mme Agnès GAILLOT à M. Hassan EL JAZOULI
Mme Anne CHEVALIER à M. Lionel TIVOLI
M. Marc GERIOS à M. Louis LO FARO

Absents : Mme Rachel DESBORDES, M. Mickael URBANI, M. Matthieu GILLI

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.
Mme MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

04-1 - AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - APPROBATION DE L'ÉTUDE

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Forte de son héritage dans les domaines de l'archéologie, de l'architecture et des paysages, issu d'une situation géographique spécifique et des évènements qui ont marqué son histoire, la Commune d'Antibes – Juan-les-Pins, consciente des enjeux de préservation de son patrimoine, avait prescrit en octobre 1998 l'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Bien que cette étude, menée en partenariat avec les services de l'Etat, ait reçu l'avis favorable du Conseil municipal en décembre 2009, la procédure d'approbation n'est pas parvenue jusqu'à son terme dans la mesure où la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « *Grenelle II de l'Environnement* » a modifié le dispositif relatif aux ZPPAUP pour le remplacer par celui des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Les dispositions de ladite loi pour mettre en place une AVAP (articles L.631-1 et suivants du Code du Patrimoine), ont nécessité de reprendre la procédure à son début – tout en gardant les acquis de l'étude de la ZPPAUP – et de développer le volet environnemental et celui du développement durable.

Ainsi, le 29 novembre 2012, le Conseil municipal a délibéré pour notamment :

- prescrire l'étude d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;
- approuver la constitution d'une Commission Consultative Locale de l'AVAP (CLAVAP) ;
- désigner les membres de cette Commission ;
- approuver les modalités d'une concertation publique ;
- autoriser le Maire à lancer une consultation pour engager l'étude préalable.

Du fait du renouvellement de ses membres, le Conseil municipal a délibéré le 5 juin 2014 pour désigner les membres de la Commission Consultative Locale de l'AVAP et dans le même temps pour en augmenter le nombre.

Conformément aux modalités arrêtées par le Conseil municipal, deux réunions de concertation publique se sont tenues les 1er mars et 14 septembre 2016, qui ont fait ressortir l'intérêt du public pour la protection du patrimoine.

La Commission Consultative Locale de l'AVAP (CLAVAP) s'est réunie à trois reprises, les 8 février 2015, 15 juin et 12 octobre 2016 pour valider les trois premières phases de l'étude.
De plus, le 16 février 2017, une fois le dossier constitué, le Conseil municipal a délibéré une troisième fois pour arrêter l'étude d'AVAP en prenant acte :

- de l'exécution du marché conformément aux prescriptions du cahier des charges et dans les délais fixés ;
- de l'accomplissement des mesures de publicité et de concertation publique dont il fut rendu compte ;
- des trois réunions de la CLAVAP ayant permis de valider les trois premières phases du marché d'étude ;
- de la remise du dossier complet de l'étude, conformément aux dispositions dudit cahier des charges ;
- de la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale précisant que l'étude n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier a été transmis au Préfet des Alpes-Maritimes aux fins d'instruction. La mise à l'enquête publique s'est ensuite déroulée du 24 juillet au 25 août 2017.

Etant donné la diversité des enjeux du territoire antibois – tant par son urbanisation et son architecture que son cadre naturel – l'étude de l'AVAP a été confiée en avril 2015 à une équipe pluridisciplinaire, le cabinet d'architecture Es-Pace assurant le rôle de mandataire du groupement.

04-1 - AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - APPROBATION DE L'ÉTUDE

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Menée en étroite concertation avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes et la Commune, l'étude d'AVAP – en partant du dossier de la ZPPAUP – a réduit le périmètre d'étude au centre-ville, à Juan-les-Pins et au Cap, procédé aux mises à jour nécessaires et développé les volets environnementaux et de développement durable, que ne comportait pas l'approche initiale. Durant cette période et à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, les documents graphiques ont fait l'objet d'une attention toute particulière en matière de lisibilité.

D'une façon générale, l'étude a cherché à approfondir l'identification des éléments patrimoniaux dans toutes leurs diversités, qu'il s'agisse des éléments du patrimoine bâti ou de ceux qui composent les espaces naturels, afin de promouvoir leur préservation en les resituant dans leur contexte historique, géographique, culturel et environnemental, tout en analysant la problématique du développement durable pour définir les meilleures perspectives de valorisation en cohérence avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'AVAP est constitué de quatre parties : un diagnostic / rapport de présentation, des plans de zonage (un plan général et cinq plans de détail), un règlement et des annexes. Les dispositions règlementaires se veulent simples, pratiques et essentiellement d'ordre qualitatif.

Cette étude, compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), constitue dans le domaine de l'urbanisme une Servitude d'Utilité Publique.

L'instruction de ce dossier a reçu les avis suivants :

- la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a précisé le 8 février 2017 que l'étude d'AVAP n'était pas soumise à évaluation environnementale ;
- l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine ;
- l'avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, les réserves exprimées ayant été prises en compte avant de finaliser le dossier ;
- l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- l'avis favorable des deux personnes qualifiées au titre du patrimoine local.

Les remarques et observations ont principalement porté sur :

- le réaménagement des ports de plaisance et des chantiers navals ;
- la valorisation du Fort Carré par la perception visuelle de son système de défense grâce au maintien d'une marge de recul par rapport au pied du talus adossé au mur de contre-escarpe ;
- la préservation de la halle du marché sur le cours Masséna ;
- la mise à jour des listes éléments remarquables du patrimoine architectural et du patrimoine végétal ;

Les autres personnes publiques associées (la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat) n'ayant pas fait connaître de remarque sur le dossier, leur avis est réputé favorable.

Madame la Commissaire-Enquêteur, nommée par le Tribunal Administratif, a rendu un avis favorable sans réserve à l'issue de l'enquête publique. Ses recommandations ont été prises en compte avant de finaliser le dossier et portaient principalement sur les trois points suivants :

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

- expliciter davantage la hiérarchisation entre l'AVAP (servitude d'utilité publique) et le PLU (outil de planification et de gestion du droit des sols) ;
- approfondir les conditions de recevabilité d'un projet de regroupement du bâti qui – malgré son atypie – est cohérent avec les objectifs de l'AVAP ;
- la création d'un secteur PB3 qui englobe les îlots de l'Alba, du Provençal et du groupe scolaire Saint-Philippe Néri, dont le tissu bâti répond davantage à la logique du centre de Juan-les-Pins qu'à celle du Cap d'Antibes ;

Enfin, dès lors qu'elles trouvaient l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France, les propositions exprimées par les administrés dans le cadre de l'enquête publique ont été prises en compte avant de finaliser le dossier.

La CLAVAP s'est ensuite réunie le 2 novembre 2017 afin de valider l'ensemble des rectifications apportées au dossier après sa mise à l'enquête publique pour tenir compte des avis émis et des observations exprimées.

Le dossier complet de l'étude ainsi que le registre d'enquête publique, l'ensemble des avis émis et la synthèse des avis a été adressé au Préfet du Département le 12 décembre 2017, conformément aux dispositions de l'article L.631-4 du Code du Patrimoine.

Le Préfet des Alpes-Maritimes a fait connaître le 1er mars 2018 son avis favorable pour que l'étude d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine soit approuvée par délibération du Conseil municipal.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, l'AVAP sera annexée au PLU après son approbation.

Enfin, pour être exhaustif, il convient de préciser que la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (dite « *loi LCAP* ») a institué les « *Sites Patrimoniaux Remarquables* » : de ce fait, concomitamment à son approbation, l'AVAP devient de plein droit un Site Patrimonial Remarquable.

Vu le Code général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.631-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.443-9 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.581-8, L.581-10 à -14 et R.581-16 ;

Vu la loi du 13 décembre 1913 sur les Monuments Historiques ;

Vu la loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites ;

Vu la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

Vu le décret « *Lebrun* » du 17 octobre 1937, ayant institué une zone de protection autour du Fort Carré d'Antibes (classé Monument Historique par les arrêtés des 7 novembre 1906 et 20 août 1913), modifié par le décret « *Barre* » du 19 octobre 1976 ;

04-1 - AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - APPROBATION DE L'ÉTUDE

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Vu les délibérations du Conseil municipal en date des 29 novembre 2012, 5 juin 2014 et 16 février 2017, ayant successivement prescrit la mise à l'étude d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), décidé la création d'une Commission Consultative Locale de l'AVAP, désigné puis renouvelé ses membres, et enfin arrêté l'étude d'AVAP et décidé sa transmission au préfet du département aux fins d'instruction avant sa mise à l'enquête publique ;

Vu l'ensemble des avis émis par les Personnes Publiques Associées et par les personnes qualifiées au titre du patrimoine local, membres de la CLAVAP,

Vu l'avis de Madame la Commissaire-Enquêteur en date du 20 septembre 2017,

Vu l'avis conforme de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 1er mars 2018,

OUÏ CET EXPOSÉ

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

À la majorité par 43 voix POUR sur 46 (1 CONTRE : Mme DUMAS – 2 ABSTENTIONS : Mme MURATORE, M. AUBRY),

- APPROUVE le projet d'étude d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le territoire communal – dont les documents constitutifs (diagnostic / rapport de présentation, plans de zonage, règlement et annexes sont joints à la présente délibération – qui a reçu l'accord de Monsieur les Préfet des Alpes-Maritimes en date du 1er mars 2018, également joint à cette délibération ;

- DIT que, par application de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, l'AVAP devient de plein droit un « *Site Patrimonial Remarquable* » en tant que Servitude d'Utilité Publique ;

- DIT que l'AVAP est annexée au Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme ;

- DIT que, conformément aux dispositions des articles D.631-11 du Code du Patrimoine, la présente délibération fera l'objet de l'ensemble des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- un affichage en Mairie, durant un mois ;
- une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- une publication dans le registre des actes administratifs ;

- INFORME que le dossier d'AVAP, en ses quatre documents constitutifs, est tenu à la disposition du public en Mairie d'Antibes, à la Direction de l'Aménagement et développement Durable (située 11 boulevard Gustave Chancel), aux heures d'ouverture habituels, ainsi que sur le site Internet de la Commune ;

- PRÉCISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle aura été effectuée la dernière des deux formalités suivantes :

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

- la réception en Sous-Préfecture de Grasse de la délibération d'approbation accompagnée du dossier d'AVAP,
- l'accomplissement des mesures de publicité : affichage en Mairie et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux.."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.04-1 - AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - APPROBATION DE L'ÉTUDE

Date de transmission de l'acte : 28/05/2018

Date de réception de l'accusé de réception : 28/05/2018

Numéro de l'acte : DCM1310-18 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20180518-DCM1310-18-DE

Date de décision : 18/05/2018

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

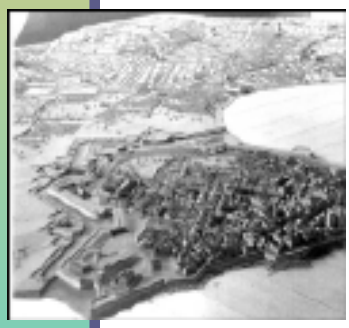
Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de competences
9.1. Autres domaines de competences des communes

Ville d'Antibes-Juan-Les-Pins
Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA

ETUDE POUR LA CRÉATION D'UNE AIRE DE VALORISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (A.V.A.P.)





3 – RÈGLEMENT

MAI 2018

Liste des principales abréviations utilisées

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ALUR	Accès au Logement et Urbanisme Rénové (loi relative à l'–)
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
APPB	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
AVAP	Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
AOT	Autorisation d'Occupation Temporaire
BRGM	Bureau des Recherches Géologiques et Minières
CETE	Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement
c.-à-d.	c'est à dire
cf.	confer
CLAVAP	Commission Consultative Locale de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
CNRM	Centre National de Recherches Météorologiques
CRPS	Commission Régionale du Patrimoine et des Sites
CREPS	Centre Régional d'Education Physique et Sportive
déb.	début
dom.	domaine
DPM	Domaine Public Maritime
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRAC AR	Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
ENS	Espaces Naturels Sensibles
etc…	et cætera
GES	Gaz à Effet de Serre
GIEC	Groupement Intergouvernemental d'Experts pour la Climat
H	heure
HQE	Haute Qualité Environnementale
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
ISMH	Inventaire Supplémentaire des MH
LCAP	Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi relative à l'–)
MH	Monument Historique
m	mètre

mod.	moderne
NGF	Nivellement Général de la France
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPI	Plan d'Action pour la Prévention des Inondations
par ex.	par exemple
périm.	périmètre
PCET	Plan Climat-Energie Territoriaux
PDU	Plan des Déplacements Urbains
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POPE	Programmation fixant les Orientations de la Politique Energétique de la France (loi relative à l'–)
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPRIF	Plan de Prévention des Risques et des Incendies de Forêts
PRI	Périmètre de Restauration Immobilière
prov.	provençal(le)
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PVAP	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
PVC	Polychlorure de Vinyle
RD	Route Départementale
rdch	rez-de-chaussée
réf.	référence
RNU	Règlement National d'Urbanisme
RT	Réglementation Thermique
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDP	Surface de Plancher
SIAQUEBA	Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents.
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains (loi relative à l'–)
tend.	tendance
trad.	traditionnel(le)
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Nota : Les mots suivis d'un astérisque renvoient au glossaire (cf. « *ANNEXES* », pages I à VII).

Sommaire

Pages

Préambule 1
L'organisation du règlement 5
Situation et délimitation des trois aires de l'AVAP 7

I – LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE L'AVAP 8

Champ d'application 9
Protections archéologiques 9
Portée du règlement 10

II –LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PROPRES A CHACUNE DES AIRES DE L'AVAP 14

II. 1 – AIRE DU CENTRE-VILLE 15

Vues remarquables à préserver 16
Zone RA : LE CENTRE ANCIEN 18
Les principaux objectifs 18
Les catégories d'immeubles 19
Les dispositions réglementaires 20
Zone RA': LE FORT CARRÉ 30
Les principaux objectifs 30
Les dispositions réglementaires 31
Zone RB : LES EXTENSIONS DU CENTRE-VILLE 34
Les principaux objectifs 34
Les catégories d'immeubles 35
Les dispositions réglementaires 36
Zone RB' : LA GARE ET LES TERRAINS DES PÉTROLIERS 39
Les principaux objectifs 39
Les dispositions réglementaires 39
Zone RC : LE PORT VAUBAN 42
Les principaux objectifs 42
Les dispositions réglementaires 42
Zone M : LA FRANGE LITTORALE 44
Les principaux objectifs 44
Les dispositions réglementaires 44

Pages

II. 2 – AIRE DE JUAN-LES-PINS 46

Zone PA : LE CENTRE DE JUAN 47
Les principaux objectifs 47
Les catégories d'immeubles 48
Les dispositions réglementaires 49

Zone PB : LES ABORDS DE LA PINÈDE 53
Les principaux objectifs 53
Les dispositions réglementaires 54

Zone PC : LE FRONT DE MER 57
Les principaux objectifs 57
Les dispositions réglementaires 57

Zone M : LA FRANGE LITTORALE 62
Les principaux objectifs 62
Les dispositions réglementaires 62

II. 3 – AIRE DU CAP D'ANTIBES 64

Vues remarquables à préserver 65

Zone GA : LA ZONE CENTRALE 67
Les principaux objectifs 67
Les dispositions réglementaires 68

Zone GB : LA ZONE A VALEUR DE CONTACT 70
Les principaux objectifs 70
Les dispositions réglementaires 71

Zone GC : LA ZONE D'ACCOMPAGNEMENT 74
Les principaux objectifs 74
Les dispositions réglementaires 72

Zone M : LA FRANGE LITTORALE 74
Les principaux objectifs 74
Les dispositions réglementaires 75

LES ANNEXES DE L'AVAP (document distinct)

Glossaire I à VII
Liste des servitudes d'utilité publique : protection des sites naturels et urbains et des Monuments Historiques VIII à X
Carte des édifices et sites classés du Cap d'Antibes XI
Sites d'intérêt archéologique XII à XXIV
Eléments remarquables du patrimoine architectural XXV à XXXII
Eléments remarquables du patrimoine paysager XXXIII à XXXVII
Arbres caractéristiques du paysage antibois XXXVIII & XXXIX
Devantures commerciales à rez-de-chaussée du Centre-Ville (croquis) XL à XLII
Nuancier de couleurs XLIII à XLVII

Préambule

L'étude d'une Aire de Valorisation du Patrimoine Architectural et Paysager sur Antibes–Juan-les-Pins a conduit à retenir trois aires[1] distinctes : telle qu'elle est constituée, cette AVAP se présente donc sous un aspect « multi-sites ».

Le présent règlement fixe les règles et les prescriptions qui sont applicables à l'intérieur de ces trois aires : ces règles et prescriptions visent à garantir le maintien des éléments du patrimoine qui fondent le caractère de la ville et dont la prise en considération découle des informations et des observations validées respectivement par la commune, l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.

Ce règlement a pour objet de **définir** et de **hiérarchiser** les dispositions et les principes relatifs aux éléments identifiés dans le cadre des études réalisées, en fonction de leur intérêt patrimonial et du rôle qu'ils jouent dans la mise en valeur ou dans la pérennité de ce patrimoine**,** étant précisé que – par rapport à la démarche de type ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) qui avait été initiée précédemment (sans parvenir toutefois à son aboutissement) – le maître-mot est désormais la « *valorisation* » du patrimoine et non plus seulement sa « *protection* ».

L'élaboration ce document n'a pas visé à l'exhaustivité mais s'est attachée à préciser les règles qui sont apparues nécessaires pour :

- assurer la préservation du patrimoine le plus sensible ou le plus caractéristique, selon les éléments, les ensembles ou les aires identifiés dans le diagnostic, d'une part,
- et, d'autre part, permettre l'enrichissement de ce patrimoine par l'introduction – dans le respect du cadre urbain et/ou paysager dans lequel elles s'inscrivent – d'une architecture de notre temps, de formes et de matières plus contemporaines.

A travers ses dispositions, ce règlement constitue une servitude administrative (c'est-à-dire de droit public), laquelle a pour effet de « *grever* » une propriété et donc de restreindre « *le droit d'user, de jouir et de disposer d'une chose d'une manière exclusive et absolue sous les restrictions établies par la loi* [2] ». Rappelons à ce propos que les servitudes administratives sont établies, dans un but général, au profit de la collectivité des citoyens et qu'il en existe deux types :

- les *servitudes d'urbanisme*, qui procèdent principalement du code de l'urbanisme, telles que la loi « *Littoral* », la loi « *Montagne* », le Règlement National d'Urbanisme (art. L.111-1 & suivants et R.111-1 & suivants dudit code), le Plan Local d'Urbanisme,… ;
- et les *Servitudes d'Utilité Publique* qui sont instituées, selon des règles propres à des législations distinctes du code de l'urbanisme, au profit de personnes publiques (l'Etat ou d'autres collectivités), de concessionnaires ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

En l'occurrence, l'AVAP résulte d'une législation propre à la conservation du patrimoine qui impacte l'utilisation des sols, voire leur constructibilité. A ce titre, elle constitue une Servitude d'Utilité Publique dont les dispositions s'imposent à la commune en tant qu'autorité décentralisée. Ces dispositions doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme, lequel doit être rendu conforme à l'AVAP dans la mesure où il ne le serait pas.

---

1 La terminologie employée dans la rédaction de l'AVAP s'est astreinte à hiérarchiser entre elles les divisions considérées au sein du territoire communal afin d'éviter toute confusion dans l'application des dispositions du règlement.

Ainsi sont distingués par ordre d'importance décroissant :

- *pour les paysages* : les bois, les pinèdes et les bosquets (le terme d'« entité » étant réservé pour qualifier un espace particulier) ;
- *pour l'organisation du parcellaire* : les quartiers, les lotissements, les îlots et les parcelles ;
- *et pour le règlement lui-même : les « aires », les zones, les secteurs et les sous-secteurs.*

2 In « *Le nouveau Petit Robert de la langue française* ».

LES TEXTES GÉNÉRAUX APPLICABLES ET LEURS EFFETS JURIDIQUES

Les dispositions des articles 70 à 72 de la loi n° 1983-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ont fondé la procédure de la Zone de Protection du patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

L'AVAP a été créée par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « *Grenelle II de l'Environnement* » et se substitue depuis 2015 aux anciennes ZPPAUP.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont été institués par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine – ses décrets en préciseront les modalités d'application – lesquels permettent d'établir des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), qui constituent des servitudes d'utilité publique.

Les AVAP sont donc amenées, à brève échéance, à devenir des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine dans le cadre de Sites Patrimoniaux Remarquables : la présente étude, engagée et menée suivant le dispositif en vigueur de l'AVAP, se verra donc – au moment de son approbation définitive – transformée de plein droit en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Les dispositions actuellement en vigueur sont notamment reprises dans :

- les articles du Code du Patrimoine L.631-1 & suivants, R.631-1 à 631-14, relatifs aux sites patrimoniaux remarquables,
- les articles du Code de l'Environnement L.123-1 & suivants, R.123-1 et R.123-27, relatifs aux enquêtes publiques et aux évaluations environnementales, et L.581-8 et L.581-10 à -14 relatifs à la publicité à l'intérieur des agglomérations,
- les articles du Code de l'Urbanisme L.101-2, L.102-4, L.103-2 & suivants, et L.300-6-1, relatifs à la règlementation générale et à l'aménagement foncier, et R.443-9 relatif aux zones soumises à risque naturel ou technologique prévisible,

et concernent les rubriques énumérées ci-dessous.

Autorisations de travaux (articles **L.632-1** et **-2** du Code du Patrimoine, article **R.425-2** du Code de l'Urbanisme)

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale selon les dispositions du Code de l'Urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, installations et travaux divers).

L'autorisation est accordée par le Maire lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé (sinon par le Préfet), après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Possibilité de recours (articles **L. 632-1, L.632-2** & **L. 642-6** du Code du Patrimoine, article **R.425-2** du Code de l'Urbanisme)

En cas de désaccord du Maire ou de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou encore du pétitionnaire avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France (dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France pour le Maire ou l'autorité compétente, de deux mois pour le pétitionnaire à compter de la notification de refus de permis de construire), le Préfet de Région émet, après consultation de la section de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France. Le Préfet se prononce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le Ministre chargé de la Culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est confirmé.

La « *Commission Locale de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine* » (CLAVAP) assure le suivi de la création, la révision ou la modification de l'AVAP au minimum à trois stades de la procédure : à la mise à l'étude de l'AVAP, avant présentation du dossier de l'AVAP devant la CRPS et après l'enquête publique et la remise des rapports et avis du commissaire enquêteur.

Dans le cadre des demandes d'autorisation de travaux, notamment pour les projets d'envergure, la CLAVAP peut être consultée par la (ou les) collectivité(s) compétente(s). Dans le cadre de l'instruction des recours contre l'avis de l'ABF, la CLAVAP peut être consultée par le Préfet de région. Enfin, la CLAVAP contribue au suivi permanent de la gestion et de l'évolution de l'AVAP.

Autres servitudes de protection du patrimoine (articles **L. 632-3** et **L.541-3** du Code du Patrimoine)

- *Abords de monuments historiques*

  Les effets de la servitude des abords de monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 ne sont pas applicables – à l'intérieur du périmètre de l'AVAP – dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre de l'AVAP ou qu'une partie des abords d'un monument historique, même si celui-ci n'est pas compris dans le périmètre de l'AVAP, sont inclus dans l'AVAP.

- *Monuments historiques*

  Les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisations de travaux.

  En cas de ruine qui nécessiterait la démolition d'un de ces bâtiments, celui-ci devra être reconstruit à l'identique. A ce titre :

  - sont interdites les modifications, à l'exception des travaux portant sur la sécurité et l'amélioration de l'habitat,
  - sont autorisés sous conditions, les ravalements*, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification de la volumétrie de la construction. Ils sont soumis aux dispositions relatives à l'aspect extérieur.

- *Archéologie*

  L'archéologie est régie par les lois du 17 janvier 2001 et du 2 août 2003. Pour ce qui concerne les découvertes fortuites, celles-ci sont régies par la loi du 27 septembre 1941 qui interdit de les détruire, dégrader ou détériorer, et qui oblige toute personne qui réalise une telle découverte (le propriétaire de l'immeuble où ils ont été mis au jour et, le cas échéant, la personne chez qui ils ont été déposés) à en faire déclaration auprès du Maire de la commune concernée. Ce dernier devra lui-même prévenir le Préfet qui saisira la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) qui prendra les mesures nécessaires à la sauvegarde ou à l'exploration scientifique du site.

Documents d'urbanisme (articles **L.151-43** & **R. 151-51, L.152-7, R.153-18** du Code de l'Urbanisme)

Comme il est précisé ci-dessus, **l'AVAP est une Servitude d'Utilité Publique** : elle s'impose donc en tant que telle au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et doit à ce titre y être annexée. Le document de planification urbaine doit être conforme aux dispositions de l'AVAP et **ce sont les dispositions de l'AVAP qui s'appliquent dans le cas général** : l'AVAP ne déroge pas au PLU mais se surajoute à celui-ci en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Lorsque les dispositions de l'AVAP et du PLU ne concordent pas exactement entre elles, deux cas sont à considérer :

- **soit le PLU est plus restrictif que l'AVAP et, dans ce cas, c'est la règle du PLU qui s'applique ;**
- **soit le PLU est moins restrictif que l'AVAP et, dans ce cas, c'est la règle de l'AVAP qui s'impose**.

Cela dit, en cas de difficulté, **l'avis de l'ABF demeurera prépondérant**.

Camping et caravaning (article **R. 111-33** du Code de l'Urbanisme)

Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits dans les AVAP. Des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Protection des sites classés et des sites inscrits (article **L.341-1** du Code de l'Environnement)

Les effets de la servitude des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 sont suspendus. Les zones de protection du titre III instituées par cette même loi continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des AVAP. En revanche, les sites classés conservent leur propre régime d'autorisation de travaux.

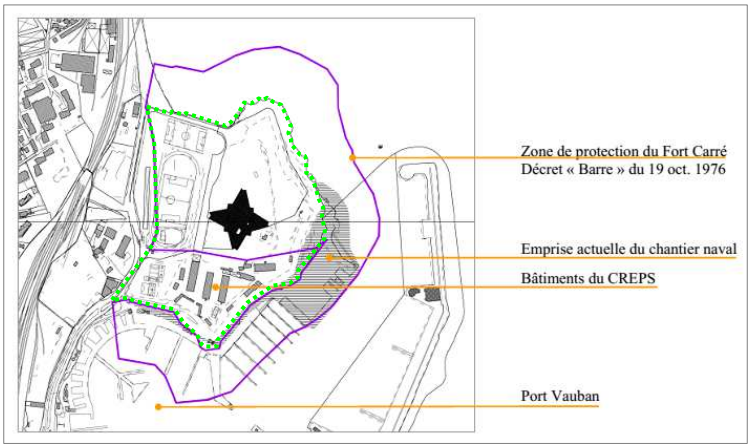
Régime de la publicité (articles **L. 581-8** & **L. 581-10 à 14** du Code l'Environnement)

Toute publicité est interdite dans les AVAP sauf disposition contraire émanant du règlement national ou de la réglementation locale, se traduisant par la création d'une « *Zone de Publicité Restreinte* » (ZPR) élaborée sous la conduite du Maire ; quant aux enseignes, elles sont soumises à l'autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code de l'Environnement.

LES TEXTES SPÉCIFIQUES APPLICABLES ET LEURS EFFETS JURIDIQUES

Le décret « *Lebrun* »
Une zone de protection a été instituée autour du Fort Carré par le décret « *Lebrun* » du 17.10.1937 (paru au Journal Officiel du 23.03.1938, p. 3449).
[cf. tracé ci-contre : ·····]

Le décret « *Barre* »
Le périmètre de cette zone de protection a été modifié par le décret « *Barre* » du 19.10.1976 (paru au Journal Officiel du 3.11.1976, p. 6384), lequel a exclu de la superficie circonscrite initiale l'emprise du « *Centre de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives* » (CREPS) et étendu la zone de protection sur le domaine maritime.
[cf. tracé ci-contre : ——]



Dès lors qu'elles sont approuvées, **les dispositions de l'AVAP sur cette zone de protection spécifique se substituent de plein droit à cette servitude existante**.

LES EFFETS DU DÉCRET N° 2017-456 DU 29 MARS 2017

Le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017, pris pour l'application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine – dite loi « *LCAP* » –, a notamment modifié les dispositions du Code du Patrimoine et du Code de l'Urbanisme.

Ainsi se trouvent établis les « *Sites Remarquables Patrimoniaux* » au sein desquels peuvent être élaborés soit des « *Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur* » (cf. *ibidem*, page 2, paragraphe 4) – dont il est fait mention dans le « *DIAGNOSTIC / RAPPORT DE PRESENTATION* » (cf. page 1, paragraphe 3) –, soit des « *Plans de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine* » qui se substituent de plein droit aux AVAP à l'instant de leur approbation.

Dès lors, si l'élaboration et l'instruction de cette étude ont été menées avec l'intitulé « d'*Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine* », celle-ci va devenir – dès son approbation et par l'effet du décret précité – un « *Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine* ».

Généralités : l'organisation du règlement

Le présent règlement comprend trois parties principales :

I - **les dispositions générales qui sont applicables à l'ensemble de l'AVAP**,
II - **les dispositions particulières qui sont propres à chacune des aires de l'AVAP**,
III - **les documents annexes auxquels il convient de se référer.**

Les **aires** concernées par l'AVAP sont au nombre de trois, chacune étant dénommée par une lettre spécifique :

- « **R** » désigne l'aire du Centre-Ville [*R = Remparts*],
- « **P** » désigne l'aire de Juan-les-Pins [*P = Pinède*],
- « **G** » désigne l'aire du Cap d'Antibes [*G = Garoupe*].

Pour chacune des aires incluses dans le périmètre de l'AVAP, le règlement distingue plusieurs zones en fonction de leur importance patrimoniale et de leur degré de sensibilité ; ces aires sont identifiées par une seconde lettre :

- « **A** » désigne la **zone centrale** : ce type de zonage caractérise les parties du territoire communal dans lesquelles l'importance patrimoniale ou le degré de sensibilité présente un niveau d'intensité très élevé (sont ainsi concernés : le Centre Ancien et le Fort Carré, le Centre de Juan-les-Pins, ainsi qu'une partie de la Garoupe et la frange sud du Cap d'Antibes) ;
- « **B** » désigne la **zone à valeur de contact et de sensibilité en soutien des valeurs de base** : ce type de zonage correspond aux abords immédiats de la zone A et caractérise les parties du territoire communal dans lesquelles l'importance patrimoniale ou le degré de sensibilité présente un niveau d'intensité important (sont ainsi concernés : les extensions du XIXème siècle dans le Centre-Ville et le site de la Gare et des Pétroliers, les abords de la Pinède de Juan les Pins, ainsi que le socle de la Garoupe, la frange sud du Cap, le quartier du Provençal et du Saint-Georges et le quartier du Ponteil) ;
- « **C** » désigne la **zone à valeur d'accompagnement** : ce type de zonage correspond à des espaces situés au-delà de la zone B et caractérise les parties du territoire communal dans lesquelles l'importance patrimoniale ou le degré de sensibilité présente un niveau d'intensité moyen (sont ainsi concernés : le Port Vauban, le front de mer à Juan-les-Pins, la partie centrale du Cap d'Antibes) ;
- « **M** » désigne également une **zone à valeur d'accompagnement** : ce type de zonage est appliqué au droit des aires du Centre-Ville, de Juan-les-Pins et du Cap d'Antibes, sur le domaine public maritime terrestre non classé mais également sur le plan d'eau qui s'étend sur une bande littorale de 100 mètres de largeur, au-delà du domaine public maritime terrestre (qu'il soit ou non classé).

RAPPEL

Les sites classés sont soumis à une législation spécifique et, à ce titre, ne font pas partie de l'AVAP; il s'agit en l'occurrence :

- du quartier Notre-Dame entourant la position du phare de la Garoupe (selon l'arrêté du 3 mai 1913),
- du quartier de la Pinède (selon l'arrêté du 3 mai 1913),
- du quartier Bacon (selon l'arrêté du 3 mai 1913),
- du quartier Notre-Dame, entre le chemin de grande communication n°8 et la mer (selon l'arrêté du 3 mai 1913),
- du domaine public maritime constituant la côte du Cap d'Antibes depuis le carrefour du boulevard du Cap et du boulevard James Wyllie jusqu'à la Fontaine du Pin (selon l'arrêté du 30 octobre 1958).

Le plan inséré dans les annexes (cf. page XI) figure l'ensemble des sites classés sur le territoire communal.

La plupart des zones sont subdivisées en secteurs : ceux-ci sont repérés par un chiffre accolé. Ainsi :

- « **RA2** » correspond au deuxième secteur de la zone centrale de l'aire du Centre-Ville, (c.-à-d. « *la ville de garnison* »),
- « **PB1** » correspond au premier secteur de la zone à valeur de contact de l'aire de Juan-les-Pins (c'est-à-dire « *le lotissement des Pins Parasols* »),
- « **GC** » correspond à la zone d'accompagnement de l'aire du Cap (c.-à-d. « *la partie centrale* »), et ainsi de suite…

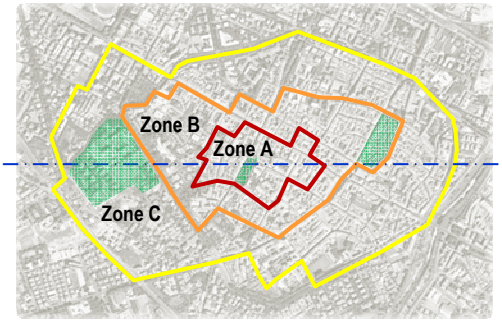
Ce système de désignation comporte toutefois une exception pour la zone « **M** » qui est subdivisée en quatre secteurs et couvre l'ensemble du littoral compris dans le périmètre de l'AVAP. Quelle que soit l'aire, les règles afférentes aux secteurs « **M1** » à « **M4** » sont identiques entre elles : dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de figurer la lettre désignant l'aire concernée – que ce soit dans le corps du texte ou sur les documents graphiques – ce qui a permis d'alléger la présentation du règlement.

NOTA : *Outre son aspect pratique, le mode de dénomination des zones et des secteurs de l'AVAP, tel qu'il est décrit ci-dessus, a été conçu de façon à n'introduire aucune confusion avec les zones et les secteurs du PLU, mais également avec la désignation des autres Servitudes d'Utilité Publique (ex. : AC1 pour les monuments historiques, AC2 pour les sites,…).*

CORRESPONDANCE DE L'IMPORTANCE PATRIMONIALE AVEC LA DENOMINATION DES ZONES (représentation schématique)

Plan de zonage

(Nota : le fond de plan utilisé ci-dessous est purement figuratif : il ne correspond pas – volontairement – à celui de la commune d'Antibes).



Niveau d'intensité de l'importance patrimoniale ou **du degré de sensibilité**
(pour le bâti comme pour le végétal)

Les éléments du patrimoine, figurés dans le diagnostic sur les plans de typologie végétale (ex. : les arbres isolés, les alignements d'arbres, les places arborées, les jardins privés, les maisons-jardins, les respirations), sont repérés en tant que tels uniquement sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000e car leur report sur le plan de zonage général ne permettrait pas une lecture satisfaisante.

Les trois zones et leurs secteurs associés sont soumis aux prescriptions développées dans le présent règlement : ces prescriptions constituent des servitudes de droit public qui s'imposent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune d'Antibes–Juan-les-Pins ; lesdites prescriptions sont présentées – en tout ou partie – selon un ensemble de rubriques-types : « *sont interdits* », « *sont principalement autorisés* » *et/ou* « *sont autorisés sous condition(s) particulière(s)* », « *implantation des constructions* », « *hauteur des constructions* », « *aspect extérieur* », « *espaces libres et plantations* ».

IMPORTANT

En matière d'occupation et d'utilisation des sols, le principe est établi selon lequel « *tout ce qui n'est pas interdit est autorisé* »**. Ce principe devait-il, par parallélisme avec le PLU, également prévaloir dans le règlement de l'AVAP en limitant le dispositif réglementaire aux seules rubriques « *sont interdits* » et/ou « *sont autorisés sous condition(s) particulière(s)* » ?**

Il importe de rappeler que la Servitude de Droit Public constituée par l'AVAP n'a pas pour objet de déterminer ce qui est susceptible (ou non) d'être envisagé en matière d'activités et de travaux dans une logique de gestion des droits à construire, mais de dire quels sont, dans un espace donné et dans quelle mesure, les activités et les travaux qui permettront de répondre aux objectifs fixés en matière de protection et de valorisation du patrimoine : à cet effet, les dispositions de l'AVAP définissent, pour chaque zone ou secteur, une « *dominante* » qui correspond le mieux aux besoins spécifiques qui sont les siens, tout en sachant que l'appréciation de la valorisation d'un patrimoine relève de la qualité du projet – et donc de son mérite esthétique – et non d'une interdiction ou d'une autorisation sous conditions.

Dans cette perspective, il est essentiel de privilégier la qualité de la création – qu'elle soit architecturale ou paysagère – et d'insister, à travers les dispositions réglementaires, sur la satisfaction de la « *dominante* » du secteur concerné, sans enfermer pour autant la conception dans un formalisme dual : telle est la raison pour laquelle le règlement de l'AVAP ne s'aligne pas strictement sur le principe rappelé ci-dessus et comporte – en plus des rubriques *« sont interdits »* **(pour ce qui ne correspond pas du tout à la « *dominante* ») et** *« sont autorisés sous condition(s) particulière(s) »* **(pour définir des conditions précises et justifiées) – une troisième rubrique intitulée** *« sont principalement autorisés »***, de façon à laisser la création s'exprimer librement dans le cadre global de cette « *dominante* », tout en lui laissant la possibilité d'un certain degré de liberté dès lors que la valorisation du patrimoine y trouvera son compte.**

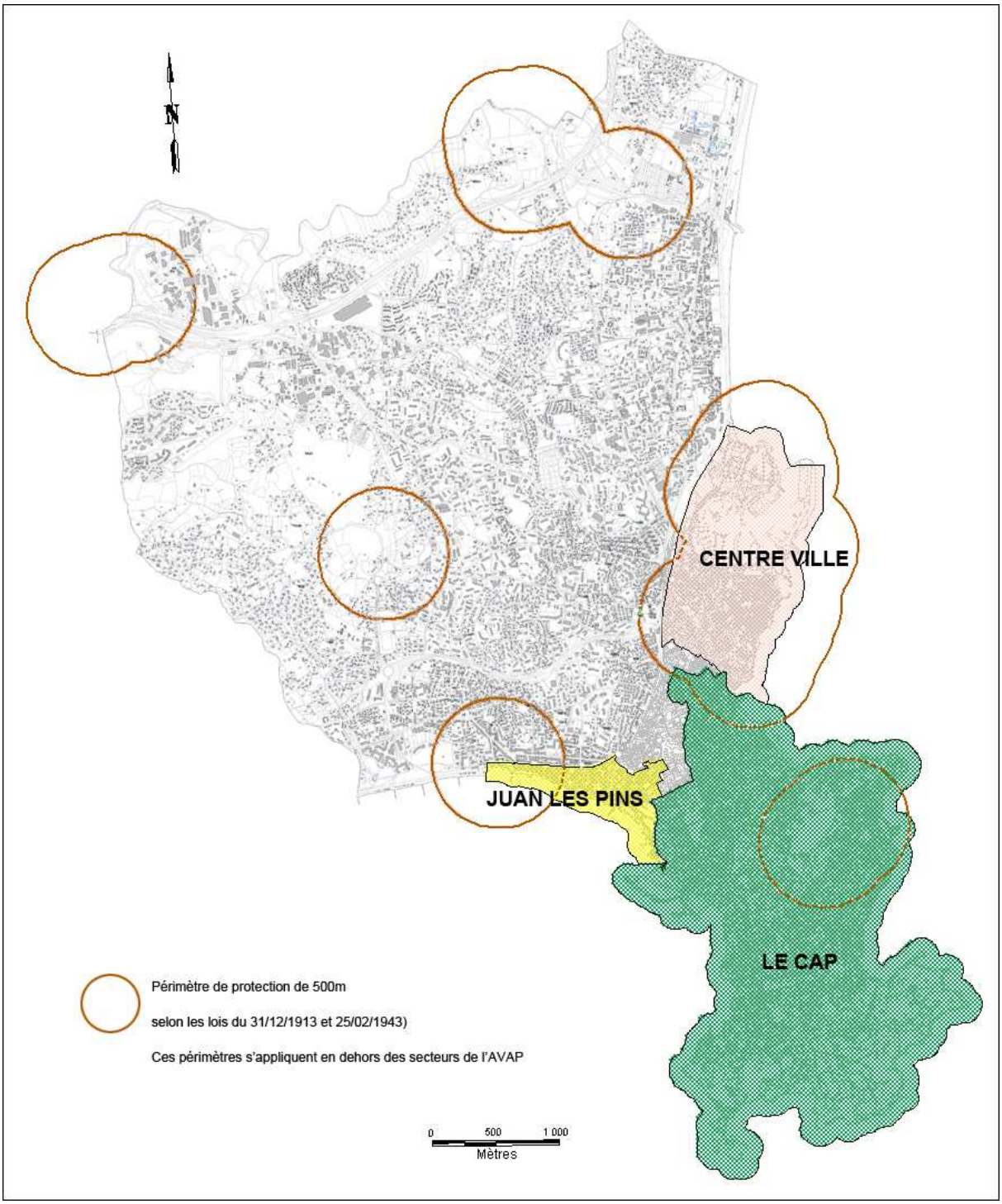
Une fois définis les zones et les secteurs propres à chacune des aires, et avant l'exposé des dispositions réglementaires, des clichés sont insérés qui illustrent les vues remarquables devant être préservées (leur nombre n'est pas limitatif).

SITUATION & DÉLIMITATION DES TROIS AIRES DE l'AVAP

Le plan de la page suivante figure la délimitation des trois aires de l'AVAP ainsi que le périmètre de protection de 500 m autour des constructions protégées par la législation sur les Monuments Historiques.

Comme il est précisé dans ce qui précède (cf. ci-dessus page 3 : « *Abords de Monuments Historiques* »), l'approbation de l'AVAP a pour conséquence directe de **suspendre les effets de ces périmètres de protection de 500 m uniquement pour la partie des abords se trouvant à l'intérieur du périmètre de l'AVAP**.

Pour autant, les effets des périmètres de protection de 500 m pour la partie des abords qui se trouve **à l'extérieur** du périmètre de l'AVAP **demeurent inchangés** et continuent de s'appliquer.



I.

Dispositions générales applicables à l'ensemble de l'AVAP

I. 1

CHAMP D'APPLICATION

Le présent document s'applique à la partie du territoire de la commune d'Antibes délimitée par le périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine Architectural et Paysager (AVAP), conformément aux dispositions des différentes lois, décrets, circulaires, relatifs à la protection des monuments et des sites, à la répartition des compétences, et à l'utilisation des sols, et au contenu des articles du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de l'AVAP est matérialisé sur le plan général annexé au présent règlement (établi à l'échelle du 1/8.000^{e}) et sur les plans de détail qui lui sont annexés (échelle : 1/2.000^{e}).

De même, le premier document constituant l'AVAP et intitulé « *DIAGNOSTIC – RAPPORT DE PRESENTATION* » précise les caractéristiques des différentes composantes de l'AVAP et expose les principes de protection qui sont traduits dans le présent document par des dispositions réglementaires.

I. 2

PROTECTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Il est rappelé que – préalablement à toute ouverture de chantier – dès lors qu'il est prévu des travaux de terrassements (même minimes), un préavis doit être déposé trois mois à l'avance à la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – Espace Forbin – 21, boulevard du Roi René – 13100 AIX-EN-PROVENCE.

Au cas où des vestiges anciens seraient découverts à l'occasion de travaux de construction ou de démolition, une déclaration doit être faite immédiatement au Maire de la Commune d'Antibes et à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), indépendamment des obligations résultant de la loi portant réglementation des fouilles archéologiques.

I. 3

PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Ce règlement est obligatoire – et directement applicable – dans toute la partie du territoire communal située à l'intérieur du périmètre de l'AVAP. Il entre en vigueur, après l'avis du Préfet, à la date de la délibération du Conseil Municipal qui s'est prononcé sur la création de l'AVAP.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS D'URBANISME

1. Sont et demeurent applicables à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (et sans que cette liste soit limitative) :

- les dispositions du Plan d'Occupation de Sols, tout en sachant comme il a été précisé ci-dessus que les dispositions du PLU devront être compatibles (ou rendues comme telles) avec celles de l'AVAP ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme (articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme),
- les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme (relatives au sursis à statuer),
- les articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme (relatives 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 (concernant le champ d'application commun aux diverses autorisations et aux déclarations préalables).

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

- la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 (relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) codifiée sous les articles L.121-1 à L.121-21 du Code de l'Urbanisme et le décret n° 89-694 du 20 septembre 1989, modifié, pris pour l'application de ladite loi, codifié sous les articles R.121-1 et R.121-6 du Code de l'Urbanisme,
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'utilisation du sol (celles-ci sont reportées en annexe dans le PLU),
- la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- le périmètre des Zones d'Aménagement Différé dans les cas prévus à l'article L.213.17 du Code de l'Urbanisme,
- 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'art. L.571-10 du Code de l'Environnement,
- le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), approuvé le 5 mai 2008,
- 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 23 décembre 2011,
- le Schéma d'Urbanisme Commercial (SdUC) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), approuvé le 26 février 2007.

DÉFINITIONS

Pour des raisons de commodité, la terminologie employée dans les dispositions du présent règlement est identique à celle du Plan Local d'Urbanisme. Sont ainsi désignés par les vocables suivants :

- **bâtiment** : un volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable (le terme d'**immeuble**[3], qui est également employé, désigne les grands bâtiments et les maisons) ;
- **construction** : tout type d'ouvrage de plus de 0,60 m de hauteur : ce terme englobe les bâtiments mais également les sous-sols (les tonnelles, pergolas, murs de clôture ou de soutènement, aménagement de surface en jardins, garde-corps autres que maçonnés,… ne sont pas considérés comme des bâtiments ni des constructions)
- **extension** : une construction nouvelle disposant de ses propres fondations, accolée à une construction principale existante et formant avec celle-ci une même enveloppe bâtie dans laquelle elle s'intègre, tout en étant de dimensions significativement inférieures ;
- **annexe** : un local secondaire de dimensions très réduites et destinée à apporter un complément nécessaire à la destination du bâtiment principal auquel elle est liée (à titre d'exemple : les piscines, pool-houses, abris de jardin, cabanons, garages isolés, locaux techniques, locaux-poubelle) ; a contrario, une habitation légère de loisir ou une résidence mobile de loisir ne saurait être regardée comme une annexe d'un bâtiment d'habitation ;

En outre, les termes qui sont suivis d'un astérisque dans le corps du texte renvoient à un glossaire qui peut être consulté dans les « *ANNEXES* » (cf. pages I à VII).

ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ET ANALYSE DU BÂTI EXISTANT

Par application des dispositions de l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme, le PLU a dressé deux inventaires, l'un pour les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et l'autre pour les éléments de paysage, afin d'en assurer la pérennité : ces deux listes figurent dans les « *ANNEXES* » (cf. : pages XXV à XXXII pour le patrimoine architectural et XXXIII à XXXVII pour le patrimoine paysager).

Ces éléments remarquables sont reportés sur les documents graphiques établis à l'échelle du 1/2.000^{e}, afin de pouvoir repérer leur positionnement géographique (cf. plans de détail).

D'autre part, l'étude d'AVAP a effectué, dans les espaces les plus sensibles, une analyse du bâti existant : les conclusions de cette analyse sont exposées dans les dispositions des zones et secteurs concernés (voir plus loin : « *Dispositions particulières propres à chacune des aires de l'AVAP* ») ; ils sont également reportés sur les plans de détail au 1/2.000^{e}.

Nota : Le plan de zonage général ne figure pas ces précisions, son échelle ne permettant pas une lisibilité satisfaisante.

TENEUR DU RÈGLEMENT & RAPPELS

Travaux sur le bâti ancien et construction neuve

Qu'il s'agisse d'intervenir sur un bâti ancien ou de procéder à une construction neuve, d'aménager ou d'entretenir des espaces paysagers, naturels et/ou jardinés, les interventions sont tenues de **se conformer aux prescriptions** du présent règlement.

Rappel : Lorsque cette intervention est soumise à autorisation préalable, elle doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, conformément aux dispositions en vigueur.

Dans les cas où la **surélévation** des immeubles existants peut être admise dans le cadre fixé par le présent règlement, elle requiert l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

3 In « *Le nouveau Petit Robert de la langue française* ».

Les **bassins** (réservoirs d'eau de forme cylindrique) témoignent des activités horticoles et maraîchères de la commune et font partie du paysage : selon leur intérêt patrimonial, ils devront être conservés, pourront être modifiés voire dans certains cas démolis. Tous les travaux envisagés sur ces bassins (modification, déplacement, transformation, changement de destination,…) devront impérativement faire l'objet d'un dossier technique, historique et iconographique qui sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : ce dossier devra être joint à la demande d'autorisation requise.

Aspect extérieur des constructions

D'une façon générale, les constructions doivent présenter – ou les travaux doivent permettre rétablir – un **aspect compatible** avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites.

Les bâtiments à créer doivent s'intégrer à la **diversité** architecturale des autres bâtiments du secteur.

Pour tous les bâtiments autorisés, une grande exigence doit être portée à la **qualité des matériaux** mis en œuvre dont la **pérennité** doit être une des caractéristiques essentielles.

Les prescriptions concernant les **devantures commerciales** à rez-de-chaussée sont illustrées par des croquis explicatifs dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XL à XLII).

Espaces libres et plantations

Les jardins remarquables indiqués sur les documents graphiques sont protégés en tant qu'espaces non ædificandi.

L'abattage d'arbres est interdit dans les parties non ædificandi des terrains, sauf en cas de nécessité absolue liée, soit à des risques pour les biens et les personnes ou à des besoins de gestion du jardin ou de l'espace vert. Tout abattage devra faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès de la commune. Dans les autres secteurs, les coupes et les abattages sont acceptées dans la mesure où les sujets concernés seront remplacés par des plantations équivalentes comme indiqué dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXVIII et XXXIX). Les arbres morts seront remplacés par des arbres de même essence. Des plantations nouvelles pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans le cas de plantations nouvelles, seuls les arbres d'une essence existante sur le site ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat seront acceptés. Quant aux arbres situés sur la partie constructible des terrains, ils devront être conservés ou remplacés nombre pour nombre dans le même périmètre. En particulier, les plantations nouvelles devront se référer à la typologie végétale du secteur, décrite dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques (plans au 1/2.000^{e}) de l'AVAP. L'exigence d'espacement entre un arbre à haute tige et une construction varie selon les essences végétales : en règle générale, une distance égale à la moitié de la hauteur de l'arbre adulte (avec un minimum de 4 mètres) sera respectée par rapport au bâti pour assurer le développement racinaire.

Les éléments tels que les piscines et les locaux annexes, les terrasses ou les voiries imperméabilisées, les abris de jardin,… doivent être réalisés en dehors des superficies de terrains comptabilisées en tant que jardin.

Tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Ces dispositions figurent en tout ou partie ci-après pour les zones et secteurs qui sont concernés.

Protection du littoral

L'AVAP identifie une zone **M** qui correspond à une frange littorale de 100 m de largeur (celle-ci est comptée à partir de la limite du domaine public maritime immergé, c'est à dire au delà de l'estran – cf. encadré de la page suivante) à laquelle viennent s'adjoindre les plages et le domaine public maritime terrestre lorsque ce dernier n'est pas assujetti à un arrêté de classement au titre des sites (cf. encadré « *Rappel* », ci-dessous).

Cette zone M est divisée en quatre secteurs :

- le secteur **M1** recouvre la partie naturelle du rivage (les abrupts, les rochers, les criques, …),
- le secteur **M2** recouvre les plages de la Gravette, du Ponteil (en partie) et de la Salis, la plage de la Garoupe, la plage des Ondes, la plage des Pêcheurs, la plage Gallice ainsi que la plage de Juan-les-Pins,
- le secteur **M3** recouvre les ports de la Salis, du Croûton et le port Gallice (voir en page suivante l'incidence de la protection de site classé),
- le secteur **M4** recouvre l'anse de mouillage de l'Olivette,
- le secteur **M5** recouvre l'assise de la jetée supportant le quai de grande plaisance.

Dans cette zone M s'applique la réglementation en vigueur relative à la protection du littoral, et notamment les dispositions de la loi « *Littoral* » et celles de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

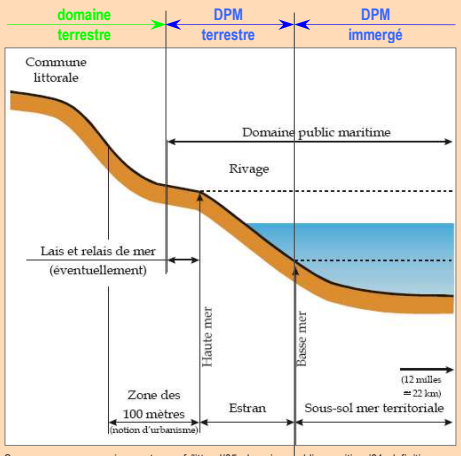
RAPPEL

LA DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques distingue :

- ***le Domaine Public Maritime naturel*** (selon l'article L.2111-4) qui est constitué :
  - du sol et du sous sol de la mer, compris entre la limite haute du rivage, c'est à dire celle des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (« bord et rivage de mer, grève » à l'époque de Colbert), et la limite, côté large, de la mer territoriale,
  - des étangs salés en communication naturelle avec la mer,
  - des lais et relais (dépôts alluvionnaires) de mer formés à partir du 1er décembre 1963 ou faisant partie du domaine privé de l'Etat à cette date, sous réserve du droit des tiers,
  - des parties non aliénées de la zone dite « *des 50 pas géométriques* » dans les départements d'outre-mer depuis la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral »,
  - des terrains réservés qui ont été acquis par l'Etat.

  Nota : Ces éléments sont déterminés par la simple constatation de leur situation par rapport à des phénomènes naturels présents (par ex. : le rivage de la mer) ou passés (par ex. : les lais et relais de la mer) ; le rivage, comme les lais et relais, peuvent faire l'objet d'une délimitation côté terre.



Source : www.mer.equipement.gouv.fr/littoral/05_domaine_public_maritime/01_definition

AVAP : Zone M
bande littorale de 100 m

- ***et le Domaine Public Maritime artificiel*** (selon l'article L.2111-6) qui est constitué :
  - des ouvrages portuaires et de leurs dépendances,
  - des ouvrages liés à la navigation (phares,…).

  Nota : Dans certains cas, des ouvrages (par ex. : des ouvrages de défense contre la mer) peuvent avoir été construits sur le Domaine Public Maritime naturel ou bien des plages ont pu être créées artificiellement (ex. : des plages artificielles) : même si l'ouvrage ou la plage est bien « artificiel », son fond reste en droit du Domaine Public Maritime naturel.

Pour ce qui concerne le **plan d'eau** proprement dit (secteurs **M1** & **M2**), celui-ci est destiné à rester **vierge de tout aménagement permanent**, à l'exception bien sûr des balisages et autres aménagements nécessaires pour assurer la sécurité maritime.

D'autre part, hormis le Port Vauban, l'emprise des **quatre autres ports** de la commune – le port Gallice et les ports de la Salis, de l'Olivette et du Croûton – se situe pour une partie sur le site classé qui protège le domaine public maritime du Cap d'Antibes (selon l'arrêté susvisé du 30 octobre 1958) : les sites classés relevant d'une législation spécifique, la partie de ces ports assujettie à cette protection n'est donc pas comprise dans l'AVAP (cf. « *ANNEXES* », page XI).

ADAPTATIONS PONCTUELLES

Des adaptations ponctuelles aux dispositions du présent règlement pourront être accordées dans la mesure où des raisons architecturales, paysagères, environnementales, techniques ou ayant trait à la sécurité ou au développement durable le justifient, à la condition qu'elles n'aient pas pour conséquence de porter atteinte au patrimoine et/ou de compromettre sa mise en valeur.

II.

Dispositions particulières propres à chacune des aires de l'AVAP

Le plan général qui présente les périmètres des zones et des secteurs de l'AVAP est repris dans le corps des règles propres à chacune des aires ; toutefois, étant donné son échelle réduite, il est vivement conseillé de se reporter aux plans à l'échelle du 1/2.000e (joints au plan général) qui offrent une meilleure lisibilité et détaillent :

- les limites du zonage,
- les catégories d'immeubles propres à l'AVAP (cf. définitions pages 19, 35 et 48 ci-après),
- les éléments de la typologie végétale devant être protégés (cf. définitions, pages 26-27, 51-52, 54-55, 59, 69, 72 et 75-76 ci-après),
- les bâtiments remarquables et les jardins remarquables sont mentionnés dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXV à XXXII et XXXIII à XXXVII).

Pour chacune des trois aires, le règlement traduit la prise en compte des principales caractéristiques et des enjeux, mais aussi des principaux objectifs de protection et de valorisation ; à cet effet, l'ossature du corps de règles détaille successivement :

- **d'abord les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble de chaque zone,**
- **puis les dispositions qui sont communes à l'ensemble des secteurs de la zone,**
- **et enfin les dispositions particulières qui sont propres à chacun des secteurs de la zone.**

Les prescriptions de l'AVAP font également référence, mais dans certaines zones seulement, à :

- un « *plan des catégories d'immeubles* », qui qualifie l'intérêt patrimonial des constructions existantes,
- des prescriptions de protection issues de l'étude de typologie végétale décrivant les espaces paysagers et signalant l'intérêt patrimonial des végétaux en fonction de leur répartition,
- et, selon le cas, des croquis pour expliciter lesdites dispositions (ex. : les façades commerciales).

Enfin, pour l'ensemble des zones, le règlement renvoie à une liste – non exhaustive – des plantations caractéristiques du paysage antibois.

Tous ces documents (plan des catégories d'immeubles, étude de la typologie végétale, croquis explicatifs, plantations caractéristiques) figurent dans le diagnostic-rapport de présentation.

Outre les obligations qui s'attachent aux différentes catégories d'immeubles, les projets devront satisfaire à l'ensemble des prescriptions du secteur concerné.

II. 1

AIRE du CENTRE VILLE



Place Nationale : le nouveau kiosque à musique

L'aire du Centre-Ville est divisée en six zones, elles-mêmes divisées en secteurs (cf. plans de détail au 1/2.000^{e}) :

ZONE RA : LE CENTRE ANCIEN

- **Secteur RA1** : le Castrum
- **Secteur RA2** : la ville de garnison
- **Secteur RA3** : sous les remparts
- **Secteur RA4** : l'îlot Marenda-Lacan
- **Secteur RA5** : la caserne Gazan

ZONE RB : LES EXTENSIONS DU CENTRE VILLE (XIXème & XXème siècles)

- **Secteur RB1** : le centre contemporain
- **Secteur RB2** : la frange de transition

ZONE RA' : LE FORT CARRÉ

- **Secteur RA'1** : le CREPS et les installations sportives
- **Secteur RA'2** : le chantier naval
- **Secteur RA'3** : le Fort Carré et l'espace naturel

ZONE RB' : LA GARE ET LES TERRAINS DES PÉTROLIERS

ZONE RC : LE PORT VAUBAN

ZONE M : LA FRANGE LITTORALE

- **Secteur M1** : les espaces naturels
- **Secteur M2** : les plages
- **Secteur M5** : l'enrochement d'assise de la jetée du port Vauban

VUES REMARQUABLES A PRÉSERVER DEPUIS LE RD 6007 VERS LA VIEILLE-VILLE, LE FORT CARRÉ ET LE PORT

Depuis le belvédère que constituent (en contre-haut des voies ferrées) le trottoir de la RD 6007 et celui de la gare routière, les constructions et aménagements devront préserver les perceptions visuelles majeures sur les éléments patrimoniaux que sont le Fort Carré, le Port Vauban et la Vieille-Ville, dont les clichés ci-dessous donnent un aperçu.



Vers le Fort Carré (Route de Nice)



Vers le Fort Carré (route de Nice)



Vers la Vieille-Ville et le port (Route de Nice)



Vers le port (route de Nice)



Vers le Fort Carré (Route de Nice)



Vers le Fort Carré (route de Nice)

VUES REMARQUABLES A PRÉSERVER DEPUIS LA VIEILLE-VILLE VERS LA MER, LE PORT, LE FORT CARRÉ ET LE CAP

Du fait de son relief, le centre-ville offre un certain nombre d'axes de vision caractéristiques : les constructions et aménagements devront préserver les perceptions visuelles majeures depuis les voies publiques sur les éléments patrimoniaux que sont le Fort Carré et le Port Vauban, ainsi que les échappées vers la mer, dont les clichés ci-dessous donnent un aperçu.



Vers le port (cours Masséna)



Vers la mer (boulevard Albert Ier)



Vers la mer et le Cap (rue Barquier)



Vers la mer (boulevard Maréchal Foch)



Vers le port (rue Paul Arène)



Vers le port et le Fort Carré (square du 8 mai 1945)

II. 1. 1

ZONE RA : LE CENTRE ANCIEN

II. 1. 1. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation de la zone RA sont :

- la sauvegarde des caractéristiques d'ensemble et des éléments spécifiques qui la composent avec, pour priorité, le maintien des volumétries ;
- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics ainsi que la réhabilitation des façades des immeubles ;
- la qualité des apports architecturaux dans le respect du cadre urbain* au sein duquel ils vont s'inscrire.

Objectifs de développement durable

La complexité du tissu urbain et sa performance thermique somme toute intéressante ne fait pas de la vieille ville une priorité dans le cadre de programmes de réhabilitation énergétique, et ce malgré l'ancienneté des bâtiments. Cela étant, une isolation par l'intérieur avec des matériaux respirants (chanvre ou fibre de bois par exemple) serait préférable dans la mesure où ceux-ci peuvent apporter une correction thermique et supprimer l'effet de paroi froide tout en maintenant l'inertie des murs anciens.

Le caractère patrimonial spécifique du centre ancien et le fait que les toitures soient visibles depuis la rue mais aussi de différents points de vue ne favorisent pas l'installation de panneaux solaires sur les toits ; quant aux énergies nécessitant l'installation d'une pompe à chaleur extérieure, elles sont également complexes à mettre en place.

Dominante du Secteur RA1

Maintien en l'état des éléments constitutifs du tissu bâti lorsqu'il est cohérent avec le contexte historique, morphologique et typologique ou, si ce n'est pas le cas, pour retrouver un état aussi proche que possible de l'origine : à cet effet, le règlement sera strict.

Dominante des Secteurs RA2 et RA3

Les mesures de mise en valeur et d'évolution éventuelle selon le type de catégories d'immeubles identifié seront précisées dans le règlement, avec toutefois un contrôle très strict et une évolutivité très limitée.

Dominante des Secteurs RA4 et RA5

La restructuration de ces secteurs sera liée à l'étude d'un projet d'ensemble (pour chacun) de façon à ce que les aménagements envisagés soient en harmonie avec la morphologie du tissu bâti ancien environnant et rétablissent une cohérence à l'échelle du quartier : un contrôle des vélums, du rapport plein/vide et des axes de vue sera mis en œuvre.

Le règlement précisera en outre les modalités de préservation des plantations du vieil Antibes selon leur typologie (alignements, mails, arbres isolés, jardins privés et rues jardinées) et leur complémentarité vis à vis du bâti.

II. 1. 1. 2 – Catégories d'immeubles

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 : **les catégories d'immeubles du centre ancien sont figurées sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000e**.

CATEGORIE ① : LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les immeubles – classés ou inscrits – protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques sont assujettis à une réglementation particulière (loi du 31 décembre 1913) selon laquelle ***toute destruction, restauration, réparation ou modification ne peut être entreprise sans le consentement préalable du ministre chargé des Affaires Culturelles.***

➡ ***Rappel : la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas à cette catégorie d'immeubles*** *(qui relève de règles spécifiques)****.***

➡ ***Nota : le plan de détail au 1/2.000e mentionne trois «*** emprises MH dans le tréfonds ***» de façon à préserver les restes de l'enceinte gallo-romaine susceptibles d'être encore enfouis sous le sol (chaussée ou cour intérieure) alors que les constructions – édifiées sur les parcelles énumérées dans l'arrêté d'inscription du 16 février 1939 – ont été démolies.***

CATEGORIE ② : LES IMMEUBLES DE GRAND INTÉRÊT PATRIMONIAL

Les immeubles de grand intérêt patrimonial témoignent de façon caractéristique de l'époque de leur construction et constituent l'essentiel même du patrimoine communal devant être protégé.

Ils ne peuvent être altérés ni en volume, ni en percements, ni en ornements et devront, en tant que de besoin, être restitués dans leur état d'origine connu ou conforme à leur typologie. Ils ne pourront être démolis, sauf dans le cas où la démolition constitue le seul remède à la ruine. Dans ce cas ils devront être reconstruits en conservant leur caractère identitaire. Des modifications d'aspect ponctuelles pourront être acceptées si elles sont justifiées par un raisonnement historique ou technique.

CATEGORIE ③ : LES IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT

Les immeubles d'accompagnement représentent la majeure partie du patrimoine du centre-ville et participent fortement à la cohérence de la structure d'ensemble.

Ces immeubles peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation* ou de restructuration*, voire de rénovation* si leur état le justifie. Certains d'entre eux peuvent présenter des proportions harmonieuses ou des détails d'architecture sur les façades qu'il conviendra de préserver.

CATEGORIE ④ : LES IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT À EXAMINER AU CAS PAR CAS

Cette catégorie d'immeubles désigne des constructions dont l'état de conservation est très disparate et qui nécessitent un examen approfondi.

Le devenir de ces immeubles (restauration ou démolition) sera examiné au cas par cas ; si leur démolition est envisagée, ils seront remplacés afin notamment de ne pas laisser subsister de « dents creuses* », ce qui aurait pour effet de créer des ruptures dans le tissu existant.

LA NOTION DE « FRONT BATI »

L'AVAP distingue la notion de front bâti qui peut se superposer avec les différentes catégories d'immeubles identifiées précédemment. L'intitulé « front bâti » implique que toute modification des façades concernées devra se faire en cohérence avec l'ensemble du front bâti auxquelles elles appartiennent. Les immeubles intégrés dans un front bâti, tel que mentionné sur le plan de la page suivante, voient leur caractéristiques liées à l'ensemble des bâtiments constituant ce front.

Toute intervention sur l'un de ces bâtiments devra se justifier par rapport à l'ensemble du front bâti.

IMPORTANT

Les « *bâtiments remarquables* » – figurés par un symbole étoilé « ★ » sur les documents graphiques – « *ne doivent faire l'objet d'aucuns travaux susceptibles d'entraîner une modification de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité* » ; ils sont énumérés dans les pages XXV à XXXII des « *ANNEXES* », mais les mesures de protection qui s'y appliquent sont différentes de celles qui sont propres aux catégories d'immeubles définies ci-dessus : ces mesures de protection s'appliquent cumulativement.

II. 1. 1. 3 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS (Dispositions communes)

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS

- tous les **travaux situés sur les espaces libres**, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites ;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux **installations sportives** et de **loisirs** existantes ;
- les **travaux d'entretien et de gestion** courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts ;
- la **création architecturale** dans les composantes du cadre urbain* au sein duquel elle s'insère ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la **protection** et à la **mise en valeur du rivage**.

SECTEURS RA1, RA2 & RA3 (Dispositions communes)

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

La totalité des dispositions concernant l'aspect extérieur s'applique à l'ensemble des constructions existantes conservées ; elles s'appliquent également aux constructions neuves, mais selon les conditions qui sont précisées ci-après (cf. page 26 ci-après).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites ainsi que la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à créer doivent s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments du secteur.

Tout projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au paysage urbain caractéristique du Vieil Antibes. Une grande exigence doit être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

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, toiture à une (ou deux pentes) avec gouttereau sur rue (et sur cour).

SONT INTERDITS :

- le **décroûtage** des façades si l'appareillage d'une part et la qualité des pierres mises en œuvre d'autre part ne le justifient ou ne le permettent pas : les façades conçues primitivement pour être revêtues d'un enduit ne peuvent en aucun cas être dégarnies ;
- les **conduits et canalisations** de toute sorte 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 **climatiseurs** en saillie sur façade même dissimulés par une vêture ;
- les **paraboles** en saillie sur les façades et/ou sur les balcons ;
- **toute méthode de restauration destructive et abrasive** ;
- tout **ajout** d'ornements ou de décors étrangers à l'architecture du bâtiment ou du secteur ;
- les rangs de tuiles au-dessus des **linteaux** ;
- les **terrasses** en toitures, dites « terrasses tropéziennes* », ainsi que les toitures-terrasses ;
- toutes **superstructures** techniques en toiture visibles depuis l'espace public ;
- les **linteaux en bois** apparent ;
- les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'un placage et laissés à nu (exemple : les parpaings de béton).

FAÇADES DES BÂTIMENTS SUR RUE

L'ordonnancement des façades existantes et le rythme de leurs percements doivent être respectés ; leurs modénatures* existantes doivent être conservées et, le cas échéant, restaurées.

Traditionnellement, depuis le XVII^{ème} siècle, les façades sur rue sont enduites ; les travaux sur ces façades devront maintenir ou restituer ces caractéristiques. En particulier, le décroûtage définitif des façades ne sera pas autorisé.

La restauration des décors existants et/ou des détails architecturaux représentatifs est prescrite : ceux-ci devront faire l'objet d'un relevé préalable avant travaux (plans et/ou photos) qui sera joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme ; aucune sculpture ou ornementation ancienne des façades ne doit être détruite ou recouverte sans que l'Architecte des Bâtiments de France ait au préalable donné son accord. Il en va de même des décors peints anciens – plus ou moins disparus, effacés, altérés – qui pourront être restitués.

Dans tous les cas, les travaux doivent impérativement satisfaire aux prescriptions suivantes :

- génoise à un ou deux rangs, corniche ou simple débord de toiture sur chevron ;
- enduit lisse au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable de couleur ;
- badigeon à la chaux teinté avec des terres naturelles ;
- l'utilisation de peintures minérales sera uniquement acceptée en cas de difficultés justifiées (ex. : façades exposées aux embruns marins, difficultés d'accrochage ou d'application sur certains supports,…) ;
- baies plus hautes que larges ;
- appuis de fenêtre mince avec léger débord, de préférence en ardoise ;
- fenêtres en bois peint, ouvrant à la française et à grands carreaux ;
- volets peints à lames rases, avec des ferrures discrètes et de même teinte ;
- ferronneries anciennes ou de dessin très simple ;
- les couleurs doivent être aussi proches que possible de celles qui ont été adoptées à l'époque de l'édification de ces constructions (teintes en référence aux pigments naturels) : cette prescription concerne autant les façades que les encadrements, les tableaux, les volets et menuiseries ;
- la teinte des menuiseries doit être en harmonie avec les couleurs de la façade ;
- les teintes seront conformes au nuancier inséré dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XLIII à XLVII).

SOUBASSEMENTS

Les soubassements en pierres apparentes doivent être conservés, sauf si l'aspect ou la qualité des pierres ne le justifient ou ne le permettent pas.

TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Quelles que soient les activités exercées (habitation, commerce, bureaux,…), le traitement des 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 éléments ajoutés, et notamment les vitrines, enseignes, éléments de fermeture, stores… doivent s'inscrire dans la largeur des baies existantes. Ils doivent présenter une cohérence entre eux. Les coffres de volets roulants et grilles doivent être impérativement intégrés dans œuvre. De même, ces éléments ne doivent pas dépasser, en hauteur, la sous-face du plancher du premier étage.

Les fermetures et protections des devantures doivent être réalisées soit avec des volets bois, soit avec des grilles à maille ou à claire-voie. Les volets pleins métalliques sont interdits.

TOITURES

Les toitures doivent être semblables aux autres toitures de la rue ou de l'îlot et ne peuvent subir d'autres transformations que celles destinées à restituer l'architecture originelle du bâtiment.

L'égout est toujours sur rue et la saillie est de trois types : génoise, corniche moulurée et voligeage sur chevrons débordants. Ces dispositions doivent être maintenues ou restituées en cas de réfection.

Dans tous les cas, les travaux en toiture – sur rue comme à l'intérieur de l'îlot – doivent impérativement satisfaire aux prescriptions suivantes :

- la couverture doit être en tuiles rondes de type « canal » – avec tuiles de couvert & tuiles de courant – ou, éventuellement, en tuiles plates mécaniques dites « de Marseille », quand celles-ci existent déjà en couverture (immeubles du XIX^{e} et du début du XX^{e} siècle) ;
- la pente maximale n'excèdera pas 33 % si la couverture est en tuiles-canal et 40 % si la couverture est en tuiles plates mécaniques dites « de Marseille » ;
- la couleur des tuiles doit être harmonisée avec celles des toitures mitoyennes et sera proche du rouge ;
- les souches de cheminées doivent avoir une section minimum de 40 x 60 cm, présenter un volume simple et être réalisées en maçonnerie ;
- les tabatières doivent être rares et de petites dimensions (50 x 70cm, au maximum) ;
- les paraboles sont interdites en façades et sur les balcons, elles doivent être de couleur mate uniforme gris plomb et implantées le plus discrètement possible ;
- si le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation thermique, un rehaussement léger des combles (uniquement pour permettre cette mise en œuvre et non pour augmenter la hauteur disponible sous combles) est autorisé ;
- les verrières et autres ouvertures en toiture participent – au même titre que les impostes sur les portes d'entrée (cf. ci-dessous) – à la ventilation naturelle des parties communes : elles seront préservées ou restaurées pour rétablir cette ventilation.

BAIES, MENUISERIES ET ACCESSOIRES DE FAÇADE

Portes d'entrée

L'entrée d'un immeuble d'habitation doit comporter une porte pleine (simple, tierce ou double), en bois noble*, verni mat ou ciré ; les impostes ne doivent pas être bouchées : elles peuvent être béantes ou munies d'un barreaudage de protection (cf. encadré, page suivante).

Les portes d'entrée d'immeuble partiellement ou totalement vitrées ne sont pas autorisées.

Les impostes permettent une ventilation naturelle des parties communes : elles seront conservées ou rétablies si elles ont été occultées ; elles pourront être équipées de châssis vitrés ouvrants.

Portes cochères et portes de garage

Leur création dans les immeubles de grand intérêt patrimonial est interdite, sauf s'il s'agit de rétablir une ancienne porte condamnée.

Pour les autres catégories d'immeubles, leur réalisation doit rester exceptionnelle et être compatible avec l'architecture des immeubles. Les ouvrants seront en bois plein, de préférence doubles, et peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble : l'emploi de portes métalliques coulissantes (ou basculantes) et de panneaux à oculus est interdit.

Fenêtres

Les percements destinés à rééquilibrer la composition d'une façade – ou à rétablir d'anciennes ouvertures condamnées – doivent présenter des proportions en harmonie avec les autres ouvertures.

Les menuiseries restaurées, remplacées ou créées doivent être réalisées en bois dur, peintes et posées en tableau (uniquement dans les secteurs RA1 et RA2).

Les menuiseries devront respecter les dimensions et les profils originaux des baies.

Les ouvrants à la française et à grands carreaux sont recommandés.

La teinte des menuiseries doit être en harmonie avec les couleurs de la façade et avec celle du nuancier en annexe: le blanc est interdit, tout comme le bleu provençal et le bleu lavande qui ne sont pas des teintes typiques d'Antibes.

EXEMPLES DE VENTILATION NATURELLE DANS LA VIEILLE-VILLE

Principe de ventilation naturelle avec grilles de défense



32, rue James Close

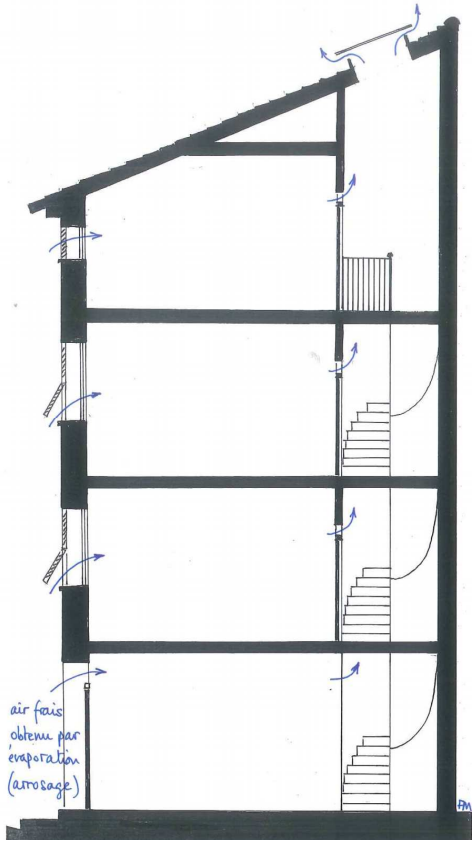


4, rue des Revennes



27, rue Fersen

Exemples d'impostes ouvertes



Volets

Ils doivent être en bois et privilégier les lames rases (pour l'habitation) ou les lames pleines (pour les greniers ou les entrepôts), et dans tous les cas être en bois dur, peint de la même couleur que les autres menuiseries (uniquement dans les secteurs RA1 et RA2).

Le cadre du volet doit être contenu dans l'embrasure de la baie (avec ou sans feuillure), à l'aplomb du nu de la façade.

Les volets à deux battants sont obligatoires dès que la largeur en tableau de la baie est supérieure à 0,80 m, en respectant toutefois les dimensions et les formes d'origine des baies.

Les volets à barres et écharpes sont interdits, de même que les volets roulants.

Pour les rez-de-chaussée, les grilles de défense sont autorisées sous réserve qu'elles soient en rapport avec l'architecture de l'immeuble.

Stores

Les stores extérieurs ne sont autorisés que s'ils sont placés en tableau, sous les linteaux et à la condition de présenter une couleur uniforme (en harmonie avec la façade) et sans aucun texte imprimé ou peint.

Balcons et garde-corps

Les balcons existants doivent être préservés et leurs garde-corps maintenus ou reconstitués à l'identique.

Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être verticales, placées au plus près des limites séparatives des unités foncières, et raccordées le plus directement possible aux gouttières et aux chéneaux.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou en cuivre et le dauphin en fonte.

Descentes des eaux usées et des eaux-vannes

Les descentes des eaux usées et des eaux-vannes ne doivent, en aucun cas, être apparentes en façade : lors de toute intervention en façade (ravalement,…), les branchements parasites existants devront être supprimés ; ces descentes devront obligatoirement passer à l'intérieur des immeubles.

Caissons pour compteurs

Dans la mesure du possible, ils doivent être placés à l'intérieur des immeubles. En cas d'impossibilité, l'encastrement des coffrets normalisés en pied de façade est obligatoire : ces coffrets seront dissimulés par un portillon métallique ou en bois, dépourvu de serrure fermant à clef, placé au nu de la façade et peint dans la couleur de celle-ci (un étiquetage d'identification sera disposé sur le portillon).

Installations d'air conditionné

Les installations d'air conditionné devront – de préférence et dans la mesure du possible – faire l'objet d'une recherche afin d'être placées à l'intérieur des immeubles (niche en façade avec vêture, allège de fenêtre, allège de vitrine,…) : pour toute nouvelle installation, les appareils posés sur consoles extérieures sont interdits, sauf nécessité absolue (impossibilité technique, problème de santé publique,…) ; lors de toute intervention en façade (ravalement,…), les appareils existants pourront être déplacés, dans la mesure du possible.

En ce qui concerne les systèmes de conditionnement d'air par circuit d'eau glacée, les grilles de prise d'air frais ne peuvent être installées que sur les façades des cours intérieures ; toutefois, en cas d'absence de cour intérieure, les grilles de prise d'air frais peuvent être acceptées en façade rue, à la condition d'être en harmonie avec la façade.

Réseaux, antennes de télévision et paraboles

Tous les réseaux aériens apparents pour distribuer l'énergie électrique, l'éclairage public, le téléphone, la télévision,…, sont proscrits.

Lors de toute intervention en façade (ravalement,…), les lignes existantes seront supprimées ou encastrées, dans la mesure du possible : leur remplacement à l'identique est interdit.

Les antennes et les paraboles seront peintes dans une teinte neutre (gris mat,…).

FAÇADES COMMERCIALES

D'une façon générale, l'aménagement de façades commerciales doit :

- reprendre les éléments qui organisent la façade de l'immeuble ;
- aligner la vitrine sur les tableaux des baies de façade ;
- intégrer les ventilations dans la devanture et aligner horizontalement les enseignes ;
- les vitrines doivent être installées en retrait (si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée) ou bien être en devanture menuisée ;
- les devantures menuisées anciennes doivent être conservées ou restaurées.

Pour ce qui concerne les fermetures :

- les volets pleins roulants sont interdits ;
- les grilles roulantes ou les grilles en fer forgé posées devant les vitrines sont admises : le caisson d'enroulement doit être placé dans œuvre.

De plus, **dans tous les cas** :

- la lisibilité verticale de la façade doit être maintenue ;
- les éléments architecturaux remarquables doivent être préservés et laissés apparents ;
- les vitrines ou devantures doivent respecter les limites architecturales des immeubles.

Dans le cas des immeubles de grand intérêt patrimonial :

- la création de façades commerciales doit être compatible avec la qualité d'ensemble de l'immeuble : elle ne doit modifier ni sa logique structurelle, ni la composition et l'équilibre de la façade ;
- les matériaux à utiliser doivent être, de préférence, ceux constitutifs de l'immeuble concerné ;
- les matériaux et couleurs utilisés doivent être en nombre limité, de façon à éviter un aspect disparate et/ou clinquant ;
- tous les matériaux dont l'incrustation est susceptible de porter atteinte au gros œuvre et d'empêcher la restitution ultérieure des matériaux d'origine sont proscrits.

Dans le cas des immeubles d'accompagnement (cf. pages XL à XLII des « *ANNEXES* ») **:**

- les aménagements de façades commerciales (vitrines et enseignes) ne doivent pas dépasser, en hauteur, la sous-face du plancher du premier étage ;
- afin de respecter la dissociation obligatoire entre l'habitation et le commerce, il est interdit d'englober la porte d'accès à l'immeuble dans l'emprise d'une vitrine commerciale ;
- pour la détermination de la largeur d'une emprise commerciale (vitrine et porte d'accès au magasin), deux cas peuvent se présenter :
  - si la porte d'accès à l'immeuble est située en façade sur rue, dans le même plan que le commerce, l'ensemble de l'emprise commerciale doit être cantonné entre les aplombs des tableaux des baies situées au-dessus et hors de l'emprise de l'accès à l'immeuble ;
  - si la porte d'accès à l'immeuble est située latéralement ou postérieurement, l'ensemble de l'emprise commerciale doit être cantonné entre les aplombs des tableaux des baies du dessus ;
- en aucun cas, et pour quelque motif que ce soit, cette emprise ne pourra excéder ces aplombs, même s'il s'agit d'un seul commerce occupant plusieurs immeubles contigus ;
- il est recommandé d'utiliser un nombre restreint de matériaux et de couleurs afin d'éviter un aspect disparate et clinquant ;
- tous les matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution ultérieure des matériaux d'origine sont proscrits.

ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

Outre les règlements de publicité, elles doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- l'apposition d'une enseigne sur un immeuble ne peut être autorisée que dans la mesure où ce dernier comporte une activité professionnelle (commerciale ou non) : seuls peuvent figurer sur cette enseigne la nature ou le nom de cette activité, son logo ou encore le nom de marque des commerces sous franchise ; toute autre indication est interdite en façade ;
- les caissons lumineux, les enseignes sur balcon et les enseignes sur toitures sont interdits ; les journaux lumineux ne sont autorisés qu'à l'intérieur des vitrines commerciales ;
- le surlignage des façades commerciales par des néons est interdit ;
- dans le cas de façades non enduites, à pierres apparentes, les percements doivent se faire au niveau des joints plutôt que dans la pierre : ils doivent veiller à ne pas détériorer les éléments de modénature (bandeaux, corniches,…) ;
- dans le secteur RA1 du "Castrum", dans les rues du Haut et du Bas-Castelet, ainsi que sur la Place du Safranier, les enseignes doivent être de fabrication artisanale, traditionnelle et personnalisée : elles doivent exclusivement signaler une activité exercée sur place ;
- une pré-enseigne peut être tolérée si le commerce n'est pas visible depuis la rue ;
- l'enseigne peut être, soit parallèle à la façade, soit perpendiculaire mais rabattable (par les services de lutte contre l'incendie) : dans ce dernier cas, seules les activités en rez-

de-chaussée peuvent se signaler de cette manière ; tout autre type d'enseigne est interdit (notamment les enseignes autonomes sur poteau ou les enseignes de marquise) ;

- les dispositions particulières et modalités de mise en œuvre sont précisées au règlement de publicité en vigueur de la Ville : à ce titre les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte ;
- à l'exception du mobilier urbain faisant l'objet d'une convention avec la ville, les pré-enseignes sont interdites ;
- à l'exception des enseignes autorisées ci-dessus, toute autre forme de publicité est interdite.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions existantes pour ce qui concerne leur aspect extérieur et doivent également présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites ; en outre, les bâtiments à créer doivent s'intégrer à la diversité architecturale des autres bâtiments du secteur. Toutefois, afin de garantir la créativité architecturale et l'enrichissement patrimonial du cadre urbain*, des adaptations pourront être accordées.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000^{e} (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII &; XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

Comme tel est le cas pour le patrimoine bâti, 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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000^{e} par un ensemble de catégories :

Site classé (pour mémoire : les sites classés relèvent de règles spécifiques ne relevant pas de l'AVAP).

Place arborée, esplanade

Ce sont des espaces protégés dont l'emprise ne peut être réduite.

Les voies et espaces publics doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en vigueur fixe les autres règles de plantation.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000^{e} qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Square ou jardin particulier

Les jardins particuliers repérés sur les plans de zonage participent à l'ambiance et souvent à la qualité des espaces publics avoisinants. Dans ces jardins, il pourra néanmoins être admis une certaine constructibilité (aménagement léger sans création de surface de plancher) dans le cadre réglementaire édicté mais sous réserve de ne pas altérer la qualité de ces espaces.

Les plantations veilleront à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* »).

Alignement haut

Les plantations d'alignement à hautes tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent à la perception des grandes perspectives urbaines : à ce titre, ils doivent être protégées et entretenus.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Alignement bas

Les plantations d'alignement à basses tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent aussi à la perception des perspectives urbaines, mais dans une moindre mesure ; elles doivent être également protégées et entretenues.

Toutefois, lorsque ces végétaux sont disposés dans des bacs hors sol, ils peuvent être déplacés et redéployés le long de le voie considérée en cas de nécessité.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Mail d'arbres

Les mails d'arbres constituent généralement des éléments identitaires d'un espace public. Ils participent à créer l'ambiance du lieu et leur positionnement répétitif et/ou géométrique fait partie intégrante de la composition du lieu.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Sujet isolé

Les éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité participe à la constitution et au caractère du paysage, devront être protégés et conservés.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, ou pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'une réflexion urbaine et patrimoniale cohérente.

Rue jardinée

Les rues jardinées participent à créer des ambiances caractéristiques et identitaires : ce sont généralement des ruelles étroites bordées de fleurs en pots et d'arbustes, disposés très souvent par les riverains eux-mêmes contre leurs façades.

Aucune atteinte à ces espaces dédiés à la décoration florale ne pourra être admise, en particulier le stationnement automobile…

SECTEUR RA1 (Dispositions spécifiques)

SONT INTERDITS :

- à l'exception des constructions autorisées ci-dessous, sont interdits les **constructions nouvelles**, les travaux avec **modification de la structure***, **l'extension*** de bâtiments existants et les **démolitions**, sauf lorsqu'il s'avère que la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine d'un bâtiment : dans ce cas le bâtiment pourra être reconstruit dans son volume d'origine ;
- la création de nouveaux **balcons** ;
- les **panneaux solaires**.

SONT AUTORISÉS sous condition :

- les **ravalements*** (dès lors qu'ils n'entraînent pas de modification de la volumétrie des constructions) et – sous réserve des dispositions propres aux catégories d'immeubles précisés dans le présent règlement – les travaux sans modification de la structure*;
- la réalisation d'**ouvrages** et d'**installations techniques** sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les **alignements** existants doivent être respectés afin de conserver les ordonnances de façades.

Les constructions autorisées dans le cadre du présent règlement doivent être implantées dans l'emprise initiale du bâti ; l'emprise des cours et des jardins privés doit être conservée telle quelle.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute modification des volumes étant interdite, y compris lors d'une réfection de toiture, les **gabarits** existants doivent être maintenus à l'identique ou restitués dans leurs dispositions d'origine.

Pour ce qui concerne les locaux annexes ou encore les appentis construits sur un seul niveau à rez-de-chaussée, il est possible d'édifier un bâtiment dont la morphologie devra être en harmonie avec les gabarits voisins existants.

Lors de toute intervention sur le bâtiment (ravalement,…), les toitures seront restituées à leur niveau d'origine lorsqu'elles ont fait place à des terrasses ; les mêmes dispositions s'appliquent aux superstructures destinées à soutenir les terrasses.

SECTEUR RA2 (Dispositions spécifiques)

SONT INTERDITS :

- les **démolitions des immeubles de grand intérêt patrimonial et des bâtiments d'accompagnement**, sauf lorsqu'il s'avère que la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine d'un bâtiment (ou encore de remédier à un sinistre ou un péril imminent) : dans ce cas le bâtiment pourra être reconstruit dans son volume d'origine ;
- toute opération de **remembrement** ne peut conduire à une modification de la morphologie existante : le projet devra respecter l'échelle et le rythme de la trame existante;
- les **surélévations**, qu'il s'agisse ou non de réduire une dent creuse ;
- la création de nouveaux **balcons** ;
- les **panneaux solaires.**

SONT AUTORISÉS sous (ou sans) condition:

- les **constructions** sur un terrain non-bâti, à la condition d'être en harmonie avec les gabarits voisins ;
- les **ravalements** (dès lors qu'ils n'entraînent pas de modification de la volumétrie des constructions) et – sous réserve des dispositions propres aux catégories d'immeubles précisées dans le présent règlement – les travaux avec ou sans modification de la structure* ainsi que l'extension* des bâtiments existants : ces interventions sont soumises aux dispositions concernant l'aspect extérieur ;
- les **reconstructions** de bâtiments d'accompagnement, sous réserve que leur état le justifie et à la condition que le nouveau bâtiment reste strictement à l'intérieur de l'enveloppe du(des) ancien(s) bâtiment(s) avant démolition ;
- la **démolition et la reconstruction** des immeubles sans intérêt patrimonial particulier.

SECTEUR RA3 (Dispositions spécifiques)

Ce secteur est constitué du « *Bastion des 500 francs* » et des remparts : toute construction y est interdite dès lors qu'elle ne participe pas à la mise en valeur du port et de ses abords.

Un projet d'ensemble devra être présenté, qui soit cohérent avec l'histoire militaire et civile du site : les implantations et les volumes des constructions nouvelles devront tenir compte du rapport de vis-à-vis avec les façades urbaines des secteurs voisins.

Les panneaux solaires sont interdits.

SECTEURS RA4 & RA5 (Dispositions spécifiques)

Le secteur A4 est constitué de sept îlots contigus (cf. ci-dessus et cf. plan de zonage) situés entre la rue de la République (place des Martyrs de la Résistance) et l'avenue de Verdun (square du 8 mai et Pré des Pêcheurs inclus), ainsi que deux terre-pleins couvrant des parkings (le Pré des Pêcheurs et le jardin de la Poste).

Le secteur A5 comprend l'ensemble des terrains occupés par la caserne de Gendarmerie mobile et les parcelles bordant l'avenue Principal Pastour et la rue Barquier.

Dans chacun de ces deux secteurs, **un projet d'ensemble devra être présenté**, en harmonie 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.

Le velum des hauteurs sera arrêté dans le cadre de l'étude générale.

Les panneaux solaires sont admis à la condition qu'ils s'intègrent parfaitement avec l'aspect de la toiture ; l'intégration des capteurs dans le plan de couverture sera recherchée.

II. 1. 2

ZONE RA' : LE FORT CARRÉ

II. 1. 2. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs patrimoniaux, urbains et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation sont de confirmer et de renforcer la protection du Fort Carré et de ses abords immédiats par une inconstructibilité de principe, tout en assurant la pérennité des chantiers navals et des installations portuaires, sportives et de loisirs, dont les activités seront autorisés selon des conditions précises, tout comme la réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions de l'AVAP viendront se substituer aux décrets de protection « *Lebrun* » du 17 octobre 1937, modifié par le décret « *Barre* » du 19 octobre 1976 (cf. ci-dessus, page 4).

Objectifs de développement durable

La zone du Fort Carré contribue à la trame verte de la commune d'Antibes. Il est recouvert d'une végétation rase et arbustive sur la partie orientale tandis que les secteurs ouest et nord comportent un couvert arboré plus dense d'oliviers, chênes verts et micocouliers.

Le site du chantier naval (secteur RA'2) ainsi que le CREPS et les installations sportives (secteur RA'1) comptent des bâtiments susceptibles de nécessiter des réhabilitations thermiques et d'héberger des micro-dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Dominante du Secteur RA'1

Maintien, entretien et fonctionnement des installations sportives du CREPS et leurs annexes.

Dominante du Secteur RA'2

Pour l'étude d'ensemble à réaliser sur le chantier naval, dans le cadre d'une réorganisation du site indissociable du respect de l'intégrité du Fort Carré et de sa perception :

- identification des limites du site ;
- requalification du site en précisant notamment les types d'occupations et les implantations ;
- amélioration de la lisière entre le chantier naval et le sentier piéton qui entoure le Fort Carré ;
- maintien de la perception du vieux port dans la silhouette générale de la ville fortifiée;
- tout en prévoyant la possibilité de s'adapter au réchauffement climatique par un relèvement des quais du port, conformément aux lois et règlements en vigueur, et sans porter atteinte au site ;
- requalification / réorganisation / transformation des bâtiments actuellement dispersés et utilisés pour des fonctions diverses du site (activité portuaire, chantiers navals…).

Dominante du Secteur RA'3

Préservation et mise en valeur du Fort Carré et ses abords.

II. 1. 2. 2 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

SONT INTERDITS :

- toutes les constructions ou travaux autres que ceux précisés dans les secteurs de la zone A'.

SONT AUTORISÉS sous condition :

- tous les travaux situés sur les espaces libres, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les travaux d'entretien, de gestion courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts ;
- les affouillements et exhaussements des sols, indispensables aux occupations et utilisations existantes et autorisées, à la condition de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ainsi que le caractère du site ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la protection et à la mise en valeur du rivage ;
- les installations légères, modulaires, démontables et temporaires en lien avec les activités pratiquées dans les secteurs.

IMPORTANT

Les « *bâtiments remarquables* » – figurés par un symbole étoilé « ★ » sur les documents graphiques – « *ne doivent faire l'objet d'aucuns travaux susceptibles d'entraîner une modification de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité* » ; ils sont énumérés dans les pages XXV à XXXII des « *ANNEXES* ».

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **jardins remarquables** indiqués sur les plans de détail au 1/2.000^{e} sont protégés en tant qu'espaces non ædificandi (cf. pages XXXIII à XXXVII des « *ANNEXES* »).

Les **arbres existants** situés sur la partie constructible des terrains devront être conservés (ou remplacés nombre pour nombre) et entretenus.

Dans les parties non ædificandi des terrains, l'**abattage d'arbres** est interdit sauf en cas de nécessité absolue liée, soit à des risques pour les biens et les personnes, soit à des besoins de gestion du jardin ou de l'espace ~~vert.~~ Tout abattage devra faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès de la commune.

Dans les autres parties, les coupes et les abattages sont acceptés dans la mesure où les sujets concernés seront remplacés par des plantations équivalentes ; les arbres morts seront remplacés par des arbres de même essence.

Les **voies et les espaces publics** pourront être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, pour la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres,** le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles autorisées devront être réalisées de manière à ne pas compromettre le caractère du site, ainsi que les perspectives et les paysages urbains et naturels existants.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume.

Les antennes et les paraboles seront peintes dans une teinte neutre (gris mat,…).

Pour les bâtiments existants et conservés :

- les modénatures* éventuelles doivent être conservées (et restaurées, le cas échéant) ;
- les enduits à base de chaux et les peintures minérales sont recommandés ;
- les décors existants et/ou les détails architecturaux représentatifs doivent être obligatoirement restaurés et faire l'objet d'un relevé préalable avant travaux (plans et/ou photos) qui sera joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme : aucune sculpture ou ornementation ancienne des façades ne doit être détruite ou recouverte sans que l'Architecte des Bâtiments de France ait au préalable donné son accord.

Sont interdits :

- le décroûtage des façades est interdit si l'appareillage d'une part et la qualité des pierres mises en œuvre d'autre part ne le justifient ou ne le permettent pas : les façades conçues primitivement pour être revêtues d'un enduit ne peuvent en aucun cas être dégarnies ;
- les conduits et canalisations de toute sorte apparentes en façade sur rue (à l'exception des descentes d'eau pluviales), en particulier les conduits d'évacuation d'air ou de fumée ;
- les climatiseurs en saillie sur façade même dissimulés par une vêture ;
- les paraboles en saillie sur façade et/ou sur les balcons ;
- toute méthode de restauration destructive et abrasive.

Coloration des façades :

- les couleurs des façades doivent être aussi proches que possible de celles qui ont été adoptées à l'époque de l'édification de ces constructions (teintes en référence aux pigments naturels) : cette prescription concerne autant les façades que les encadrements, les tableaux, les volets et menuiseries ;
- la teinte des menuiseries doit être en harmonie avec les couleurs de la façade.

SECTEUR RA'1

SONT AUTORISÉS sous condition :

- les constructions, installations et équipements directement liés et nécessaires aux activités sportives du stade : dans ce cas, les constructions nouvelles devront avoir une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du terrain naturel ; des exceptions sont toutefois possibles pour des installations ou des équipements temporaires et démontables ;
- la recherche de la restitution de l'état originel des aménagements militaires devra prôner tout aménagement du secteur ;
- les constructions, aménagements et équipements en lien avec le CRESP, à la condition d'être situés à l'intérieur de l'enceinte basse, ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4 mètres à compter du niveau du terrain existant ;
- les reconstructions des bâtiments pour lesquels la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine, à la condition que le bâtiment projeté s'inscrive dans le même volume que la construction démolie et en conserve le caractère identitaire ;
- les travaux d'entretien, de gestion courants d'aménagement des bâtiments existants dès lors qu'ils n'entraînent pas de modification de la volumétrie des constructions.

Outre la limitation de hauteur susvisée, l'emprise totale des constructions ne devra pas dépasser 15%.

Les panneaux solaires sont admis à la condition qu'ils s'intègrent parfaitement avec l'aspect de la toiture ; l'intégration des capteurs dans le plan de couverture sera recherchée.

SECTEUR RA'2

D'une façon générale, toute installation devra maintenir la perception du système de défense du Fort Carré (qui comprend les remparts et les talus) et s'inscrire dans un **projet d'ensemble** qui préservera et mettra en valeur la silhouette générale du site.

Dans le cadre des aménagements projetés pour conforter les activités portuaires, les futures demandes d'autorisation devront s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'emprise définis dans le projet d'ensemble, en particulier sur une bande de terrain située le long du talus adossé au mur de contre-escarpe où elles devront satisfaire aux dispositions du cahier des charges établissant des orientations précises et des exigences calibrées (interdiction de tout stockage anarchique sur le site, respect d'un recul de 1,20 m par rapport au pied de talus pour permettre l'entretien de ce dernier,…) et dont le contrôle sera effectué par la délivrance d'AOT*. Pour le cas où une demande d'autorisation se situerait en dehors des périmètres d'emprise définis dans le projet global, elle revêtira un caractère exceptionnel, devra s'inscrire dans un contexte patrimonial et sera soumise à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT INTERDITS :

- tout dépôt, installation, stationnement…, dans la limite de recul de 1,20 m entre le pied du mur de contre-escarpe* du Fort Carré et le secteur d'implantation autorisé ci-dessus (cf. paragraphe précédent) ;
- toute extension du chantier naval au-delà de la digue "*est*" pour la partie terrestre, au-delà des môles existants pour la partie portuaire ;
- le stockage de matériels ou de matériaux sur les toits.

SONT AUTORISÉS sous condition :

- le réaménagement des pontons et des pannes, à condition de préserver l'harmonie du site et de ne pas modifier de façon importante leur surface globale : l'accord de l'ABF sera requis ;
- les constructions, installations et équipements directement liés et nécessaires aux activités nautiques et portuaires, ainsi qu'à celles du chantier naval, aux conditions suivantes :
  - les installations et équipements autres que l'outillage portuaire seront obligatoirement de type démontable et léger,
  - les constructions devront être implantées à une distance minimale de 1,20 m du pied du talus adossé au mur de contre-escarpe* du Fort Carré, ce recul devant être laissé libre de toute occupation ou encombrement (même provisoire),
  - les installations techniques devront s'inscrire dans l'architecture des locaux.
- les panneaux solaires sont admis à la condition qu'ils s'intègrent parfaitement avec l'aspect de la toiture ; l'intégration des capteurs dans le plan de couverture sera recherchée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions[1], notamment, sera fixée par l'étude d'ensemble : elle sera au plus égale à 4,50 m et ne devra pas dépasser la partie sommitale du chemin de ronde situé contre le mur de contre-escarpe.

SECTEUR RA'3

EST INTERDITE :

- toute extension du bâti existant ;
- toute modification de l'état existant, sauf exceptions mentionnées ci-dessous.

SONT AUTORISÉS sous condition :

- les travaux et aménagements légers à la condition qu'ils soient liés à la préservation, à l'entretien, au confortement, à la restauration, à la mise en sécurité et à la mise en valeur du Fort Carré, de ses installations, de ses enceintes, de ses dehors* et de ses abords, ainsi que les aménagements liés à l'accessibilité et la sécurité du public : l'aménagement du secteur devra prôner la restitution de l'état originel des aménagements militaires.

1 Rappel de terminologie (cf. PLU) : « une *construction* est un élément, réalisé bâti en dur, émergent en superstructure (habitation, commerce...), ou en sous-sol en infra-structure (garage, cave enterrée…) et non meuble (c. à d. non- destiné à être déplacé) ; le terme *bâtiment* ne couvre que les parties hors-sol naturelles de la construction ».

II. 1. 3

ZONE RB : LES EXTENSIONS DU CENTRE-VILLE (XIX^{e} ET XX^{e} siècles)

II. 1. 3. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs patrimoniaux, urbains et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation de cette zone sont les suivants :

- préserver le caractère, l'échelle et les ambiances du centre urbain datant majoritairement de la fin du XIX^{ème} siècle et de la première moitié du XX^{ème} siècle ;
- traiter l'espace public en sa qualité d'espace de découverte des éléments majeurs du centre-ville, avec une grande simplicité ;
- identifier le secteur B2 comme espace de transition devant assurer le passage d'une architecture contemporaine à une architecture ancienne ;
- définir un velum maximum en tenant compte des caractéristiques du tissu environnant ;
- pérenniser les prescriptions concernant les alignements et les hauteurs.

Objectifs de développement durable

Dans ces boulevards larges, la climatisation naturelle n'est pas aisée ; certains immeubles pourraient cependant nécessiter une réhabilitation thermique

Les nombreux toits-terrasses, sur les bâtiments les plus élevés notamment, peuvent permettre l'installation de panneaux solaires ou d'échangeurs de chaleur aérothermiques.

Dominante

Compte tenu de la diversité de ce tissu urbain, il n'y a pas de dominante spécifique.

II. 1. 3. 2 – Catégories d'immeubles

Le bâti existant de la zone RB a fait l'objet d'une analyse en fonction des valeurs patrimoniales, urbaines et architecturales des principaux immeubles, afin d'en identifier l'intérêt et d'en fixer les principes de préservation. Quatre catégories sont également distinguées sans donner lieu cependant à une hiérarchisation de la troisième dite des *immeubles d'accompagnement* : en effet, la grande diversité des constructions concernées et leur degré – très variable – de participation à la cohérence de la structure d'ensemble, aurait nécessité de définir un grand nombre de sous-catégories pour bien les caractériser. Aussi, retiendra-t-on simplement que ces *immeubles d'accompagnement* ont un intérêt patrimonial, certes moins prégnant que celui des immeubles de la deuxième catégorie, sans pour autant en être dépourvus.

Les catégories d'immeubles du centre contemporain sont figurées sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000e.

CATEGORIE ① : LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les immeubles classés et inscrits protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, sont assujettis à une réglementation particulière (loi du 31 décembre 1913) selon laquelle ***toute destruction, restauration, réparation ou modification ne peut être entreprise sans le consentement préalable du ministre chargé des Affaires Culturelles.***

➡ ***Rappel : la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas à cette catégorie d'immeubles*** *(qui relève de règles spécifiques).*

CATEGORIE ② : LES IMMEUBLES DE GRAND INTÉRÊT PATRIMONIAL

Les immeubles de grand intérêt patrimonial témoignent de façon caractéristique de l'époque de leur construction et constituent l'essentiel même du patrimoine communal devant être protégé.

Ils ne peuvent être altérés, ni en volume, ni en percements, ni en ornements et devront, en tant que de besoin, être restitués dans leur état d'origine connu ou conforme à leur typologie. Ils ne pourront être démolis, sauf dans le cas où la démolition constitue le seul remède à la ruine. Dans ce cas ils devront être reconstruits en conservant leur caractère identitaire. Des modifications d'aspect ponctuelles pourront être acceptées si elles sont justifiées par un raisonnement historique ou technique.

CATEGORIE ③ : LES IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT

Les immeubles d'accompagnement représentent la majeure partie du patrimoine du centre-ville et participent – à des degrés divers – à la cohérence de la structure d'ensemble.

Ces immeubles peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation ou de restructuration, voire être démolis à l'occasion de travaux de rénovation*, sous réserve d'une analyse préalable plus fine.

LA NOTION DE « FRONT BATI »

L'AVAP distingue la notion de front bâti qui peut se superposer avec les différentes catégories d'immeubles identifiées précédemment. L'intitulé « front bâti » implique que toute modification des façades concernées devra se faire en cohérence avec l'ensemble du front bâti auxquelles elles appartiennent. Les immeubles intégrés dans un front bâti, tel que mentionné sur le plan de la page suivante, voient leur caractéristiques liées à l'ensemble des bâtiments constituant ce front.

Toute intervention sur l'un de ces bâtiments devra se justifier par rapport à l'ensemble du front bâti.

IMPORTANT

Les « *bâtiments remarquables* » – figurés par un symbole étoilé « ★ » sur les documents graphiques – « *ne doivent faire l'objet d'aucuns travaux susceptibles d'entraîner une modification de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité* » ; ils sont énumérés dans les pages XXV à XXXII des « *ANNEXES* », mais les mesures de protection qui s'y appliquent sont différentes de celles qui sont propres aux catégories d'immeubles définies ci-dessus : ces mesures de protection s'appliquent cumulativement.

II. 1. 3. 3 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS (Dispositions communes)

SONT INTERDITS :

- la démolition des bâtiments « de grand intérêt patrimonial » repérés sur le plan des catégories d'immeubles (cf. page précédente) : en cas de sinistre, l'immeuble devra être reconstruit à l'identique quant à son aspect extérieur.

SONT AUTORISES sous (ou sans) condition :

- les constructions nouvelles, les reconstructions et les modifications de bâtiments existants, à la condition de s'harmoniser avec la morphologie, les rythmes et l'aspect du tissu bâti environnant ;
- les **ravalements**, sans modification des façades ;
- tous les **travaux situés sur les espaces libres**, publics ou privés, et destinés à mettre en valeur les Monuments Historiques et les immeubles de grand intérêt patrimonial, les perspectives et ensembles urbains de qualité ;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux **installations sportives et de loisirs** existantes ;
- les **travaux d'entretien** et de gestion courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la **protection et à la mise en valeur du rivage** ;
- la **création architecturale** dans les composantes du cadre urbain* au sein duquel elle s'insère ;
- les panneaux solaires ne peuvent être admis qu'à la condition de s'harmoniser avec l'aspect de la toiture : ils ne pourront cependant recouvrir plus de 50% de la surface de toiture d'un bâtiment. Pour les toits-terrasses, le retrait doit être tel que les panneaux ne soient pas visibles depuis la rue ; pour les toits en pente, l'intégration des capteurs dans le plan de couverture sera recherchée.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **jardins remarquables** indiqués sur les plans de détail au 1/2.000^{e} sont protégés en tant qu'espaces non ædificandi (cf. pages XXXIII à XXXVII des « *ANNEXES* »).

Les **arbres existants** situés sur la partie constructible des terrains devront être conservés (ou remplacés nombre pour nombre) et entretenus.

Dans les parties non ædificandi des terrains, l'**abattage d'arbres** est interdit sauf en cas de nécessité absolue liée, soit à des risques pour les biens et les personnes, soit à des besoins de gestion du jardin ou de l'espace vert. Tout abattage devra faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès de la commune.

Dans les autres parties, les coupes et les abattages sont acceptés dans la mesure où les sujets concernés seront remplacés par des plantations équivalentes ; les arbres morts seront remplacés par des arbres de même essence.

Les **voies et les espaces publics** pourront être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, pour la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres,** le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments existants et conservés :

- les façades conçues primitivement pour être revêtues d'un enduit ne peuvent en aucun cas être dégarnies ;
- les façades en pierre de taille parementée doivent être conservées ;
- les modénatures* éventuelles doivent être conservées (et restaurées, le cas échéant) ;
- les décors existants et/ou les détails architecturaux représentatifs doivent être obligatoirement restaurés et faire l'objet d'un relevé préalable avant travaux (plans et/ou photos) qui sera joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme : aucune sculpture ou ornementation ancienne des façades ne doit être détruite ou recouverte sans que l'Architecte des Bâtiments de France ait au préalable donné son accord.

Pour l'ensemble des bâtiments existants ou à créer, sont interdits:

- les conduits et canalisations de toute sorte apparentes en façade sur rue, sauf les conduits de descente d'eau pluviale ;
- les matériaux de couverture apparents de type "*fibro-ciment*" ou "*onduline*".

COLORATION DES FAÇADES :

Pour les bâtiments du XIX^{e} siècle, les couleurs doivent être aussi proches que possible de celles qui ont été adoptées à l'époque de l'édification de ces constructions : cette prescription concerne autant les façades que les encadrements, les tableaux, les volets et menuiseries.

TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE ET DES FAÇADES COMMERCIALES :

Quelles que soient les activités exercées (habitation, commerce, bureaux,…), le traitement du rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Les éléments ajoutés, et notamment les vitrines, enseignes parallèles, stores, coffres, volets roulants, grilles… doivent être dans œuvre, entre les baies. 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 doivent impérativement être dans œuvre.

Il doit être tenu compte de ces dispositions si un commerce occupe deux ou plusieurs immeubles mitoyens, chaque bâtiment devant conserver son unité jusqu'au sol, ce qui ne s'oppose pas à la recherche d'une unité pour chaque vitrine commerciale.

Les éléments ajoutés ne doivent pas dépasser, en hauteur, la sous-face du plancher du premier étage.

Dans le cas d'une construction neuve, la hauteur du rez-de-chaussée devra être supérieure à celle des étages courants.

Nota : Outre les prescriptions qui précèdent, les enseignes, pré-enseignes et plaques professionnelles doivent se conformer aux dispositions du règlement communal de publicité en vigueur et doivent faire l'objet d'une demande distincte.

TOITURES :

Pour les constructions existantes :

- elles sont obligatoires sur au moins 80% du dernier niveau, sauf sur le secteur B1 où il est imposé de réaliser une toiture traditionnelle en tuiles mécaniques plates – dites « *tuiles de Marseille* » – sur la totalité de la couverture du bâtiment (toutefois, les tuiles

« *canal* » sont autorisées à la condition d'être posées conformément aux règles de l'art) ; les descentes apparentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre ;

- les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses existantes.

Pour les constructions neuves :

- les terrasses sont autorisées à la condition d'être disposées de plain-pied avec un niveau d'habitation.

INSTALLATIONS D'AIR CONDITIONNÉ

Les installations d'air conditionné doivent être placées à l'intérieur des immeubles : pour toute nouvelle installation, les appareils posés sur consoles sont interdits ; les appareils existants seront déplacés ou supprimés, dans la mesure du possible : leur remplacement à l'identique est interdit.

Il sera souhaitable d'éliminer côté rue, les grilles de prise d'air frais : en règle générale, ces dernières ne pourront être installées que sur les façades des cours intérieures ; toutefois, en cas d'absence de cour intérieure, les grilles de prise d'air frais pourront être acceptées en façade sur rue, à la condition de présenter un aspect sobre en harmonie avec les autres dispositions de la façade.

RÉSEAUX, ANTENNES DE TÉLÉVISION ET PARABOLES

Toutes les lignes aériennes apparentes pour distribuer l'énergie électrique, l'éclairage public, le téléphone, la télévision,… – que la distribution soit individuelle ou collective – sont désormais interdites ; les lignes existantes seront supprimées ou encastrées, dans la mesure du possible : leur remplacement à l'identique est interdit.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

SECTEUR RB1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 m à l'alignement (avec 3 m supplémentaires pour un étage obligatoirement en retrait, soit 21 m au total), mesurée depuis le niveau de la voirie, avant travaux, sauf sur le boulevard Albert I^{er} où les volumes devront s'inscrire dans les gabarits des constructions existantes.

SECTEUR RB2

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à celles du tissu bâti ancien environnant du secteur : elles ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 16 m (mesurée à l'égout du toit).

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour tout projet de construction réunissant des parcelles contiguës, la trame parcellaire existante devra être respectée en élévation de façon à maintenir le rythme des façades existant.

II. 1. 4

ZONE RB' : LA GARE ET LES TERRAINS DES PÉTROLIERS

II. 1. 4. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs patrimoniaux, urbains et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation sur cette zone sont de :

- créer une entrée de ville qualitative, en lien avec le Centre-Ville et le Port Vauban, tout en maintenant l'ouverture du site sur l'extérieur et la relation dominant-dominé à partir des points hauts (RD 6007, monuments...) ;
- établir des cônes de vues depuis le RD 6007 en intégrant des contraintes visuelles à tout projet d'aménagement ;
- redonner au site une dynamique et une valeur paysagère de qualité en recréant un véritable jardin urbain en lien avec le centre-ville, et en requalifiant les abords du Fort Carré et la promenade littorale pour mettre en valeur ce patrimoine remarquable ;
- atténuer la rupture occasionnée par la voie ferrée dans le paysage et renforcer la transversalité « Ville haute – Ville basse » ;
- engager une mutation du secteur vers des activités économiques et envisager une mixité du secteur en intégrant du logement ;
- établir un velum maximum en référence aux cotes altimétriques du Fort Carré et de la RD 6007.

Objectifs de développement durable

Le jardin René Cassin, les espaces du Fort Carré ainsi que les alignements d'arbres le long de l'avenue du 11 novembre constituent une trame verte intéressante à l'échelle du centre-ville.

L'aménagement futur de la zone des Pétroliers offre également l'opportunité de prendre en compte les enjeux de transition énergétique dans des conditions architecturales et urbanistiques de qualité.

Dominante

Compte tenu de la situation en devenir de cette zone, il n'y a pas de dominante spécifique.

II. 1. 4. 2 – Dispositions réglementaires

Cette zone devra faire l'objet d'une **étude spécifique d'aménagement et l'établissement d'un projet d'ensemble** : les constructions devront être réalisées conformément aux conclusions de cette étude et s'harmoniser d'une part avec le tissu bâti environnant et d'autre part avec le Fort Carré. Le mur existant en bordure du RD 6098 sur les parcelles cadastrées section AX n^{os} 11, 12 & 17 doit être protégé : sa démolition est proscrite.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le parti de cette étude spécifique traduira les orientations suivantes :

- le développement de la dynamique économique et sociale du secteur par la requalification complète du site, par l'accueil d'un ensemble de fonctions pour permettre le développement d'un véritable quartier, par l'implantation d'activités tertiaires et commerciales en contrehaut de la voie ferrée et à proximité de la gare multimodale et du pôle d'échanges (pour garantir l'image d'une vitrine et contribuer ainsi au développement économique communal), par l'implantation d'immeubles à usage de logement intégrés dans un écrin de végétation (pour assurer une mixité fonctionnelle et engager la transformation du secteur) et par l'implantation d'activités hôtelières en lien avec le port Vauban et la gare multimodale ;
- la recherche d'une composition paysagère cohérente par l'intégration d'espaces communs qualitatifs (supports de trames vertes et de promenades), par le confortement d'un véritable parc urbain (dédié aux activités sportives et de loisirs) en lien avec les espaces du Fort Carré, par la réalisation d'un boulevard urbain paysager (reprofilage et traitement de la RD 6098), par une délimitation des emprises constructibles et une définition des hauteurs de constructions qui soient cohérentes avec l'environnement existant, par la recherche d'un équilibre paysager et de perspectives visuelles depuis le Fort Carré, par un fort pourcentage d'espaces libres (d'autant plus élevé que la proximité avec le Fort Carré sera grande) et par un soin tout particulier apporté aux aménagements, aux façades et aux toitures-terrasses plantées ;
- un réseau viaire repensé avec la requalification de la RD 6098 (réaménagement en boulevard urbain paysager d'entrée de ville), avec des points d'échange entre la Ville haute et la Ville basse (amélioration du franchissement de la voie ferrée, avec notamment un passage souterrain au niveau du Val Claret pour les modes doux et les transports en commun), avec des stationnements automobiles intégrés aux constructions et avec la requalification des espaces de promenade autour du Fort Carré et du littoral en lien avec le Port Vauban.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les implantations des constructions nouvelles seront fixées par l'étude spécifique d'aménagement susvisée, en harmonie avec les Monuments Historiques ; en outre, ces implantations devront respecter des transparences de façon à assurer les vues sur le Fort Carré par les piétons depuis le belvédère que constitue le trottoir « *est* » bordant la RD 6007 (cf. page 16 ci-dessus).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra s'insérer dans le projet d'ensemble : la hauteur des constructions autorisées sera inhérente à ce projet d'ensemble.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions sera déterminé et précisé par les études d'ensemble, toutefois les règles suivantes devront être appliquées :

- les constructions doivent être en cohérence avec le caractère et la mise en valeur de la façade portuaire ;
- les constructions ne devront pas porter atteinte au paysage urbain caractéristique du Vieil Antibes et à l'aspect du Fort Carré ;
- les façades ne doivent pas présenter un traitement uniforme : celui-ci doit s'harmoniser avec le rythme de la façade portuaire.

SONT INTERDITS :

- les matériaux de couverture apparents de type "*fibro-ciment*" ou "*onduline*" ;
- toutes superstructures techniques en toiture, non traitées sur le plan architectural, notamment les extracteurs ;

- les installations d'air conditionné doivent être placées à l'intérieur des immeubles : pour toute nouvelle installation, les appareils posés sur consoles sont interdits ;
- les conduits et canalisations de toute sorte apparentes en façade sur rue, en particulier les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre ;
- toutes les lignes aériennes apparentes pour distribuer l'énergie électrique, l'éclairage public, le téléphone, la télévision… (que la distribution soit individuelle ou collective) sont interdites, à l'exception des équipements ferroviaires et notamment des caténaires.

FAÇADES COMMERCIALES

D'une façon générale, l'aménagement de façades commerciales doit intégrer les ventilations dans la devanture et aligner et limiter les enseignes.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **jardins remarquables** indiqués sur les plans de détail au 1/2.000^{e} sont protégés en tant qu'espaces non ædificandi (cf. pages XXXIII à XXXVII des « *ANNEXES* »).

Les **arbres existants** situés sur la partie constructible des terrains devront être conservés (ou remplacés nombre pour nombre) et entretenus.

Dans les parties non ædificandi des terrains, l'**abattage d'arbres** est interdit sauf en cas de nécessité absolue liée, soit à des risques pour les biens et les personnes, soit à des besoins de gestion du jardin ou de l'espace vert. Tout abattage devra faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès de la commune.

Dans les autres parties, les coupes et les abattages sont acceptés dans la mesure où les sujets concernés seront remplacés par des plantations équivalentes ; les arbres morts seront remplacés par des arbres de même essence.

Les **voies et les espaces publics** pourront être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, pour la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres,** le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

II. 1. 5

ZONE RC : LE PORT VAUBAN

II. 1. 5. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs patrimoniaux, urbains et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation de cette zone portuaire sont de :

- maintenir l'ouverture du site sur l'extérieur et la relation visuelle à partir des points hauts (RD 6007, monuments...) ;
- permettre l'activité portuaire en assurant une délimitation précise à ces activités ;
- aménager une véritable circulation piétonne depuis le vieil Antibes jusqu'au Fort Carré.

Dominante

Maintien de l'activité portuaire et nautique avec toutes ses spécificités.

II. 1. 5. 2 – Dispositions réglementaires

Cette zone devra faire l'objet d'une **étude spécifique d'aménagement et l'établissement d'un projet d'ensemble** : les constructions devront être réalisées conformément aux conclusions de cette étude et s'harmoniser d'une part avec le tissu bâti environnant et d'autre part avec le Fort Carré.

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS

- les constructions, installations et/ou équipements (collectifs ou non) liés aux **activités portuaires, culturelles, nautiques et de loisirs**,
- les aires de **stationnement**,
- les constructions à usage de **stationnement souterrain**,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services techniques ou aux réseaux d'intérêt collectif,
- les **travaux d'entretien** et de gestion courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts,
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la **protection et à la mise en valeur du rivage**,
- les **installations classées** liées et nécessaires aux activités et installations existantes et autorisées,
- les **affouillements ou exhaussements** de sol, de faible ampleur, liés aux constructions et utilisations du sol autorisées ainsi qu'à leur desserte.

SONT AUTORISÉS sous condition

- les activités de commerce et de restauration, sous réserve qu'elles correspondent aux objectifs définis dans le projet global et ne constituent pas l'activité prédominante du secteur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra s'insérer dans le projet d'ensemble qui devra préserver l'harmonie du site et respecter l'aspect général du port : la hauteur des constructions autorisées sera inhérente à ce projet d'ensemble.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites ainsi que la conservation des perspectives monumentales : les constructions ne devront pas porter atteinte au paysage urbain caractéristique du Vieil Antibes et à l'aspect du Fort Carré.

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre, dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **jardins remarquables** indiqués sur les plans de détail au 1/2.000^{e} sont protégés en tant qu'espaces non ædificandi (cf. pages XXXIII à XXXVII des « *ANNEXES* »).

Les **arbres existants** situés sur la partie constructible des terrains devront être conservés (ou remplacés nombre pour nombre) et entretenus.

Dans les parties non ædificandi des terrains, l'**abattage d'arbres** est interdit sauf en cas de nécessité absolue liée, soit à des risques pour les biens et les personnes, soit à des besoins de gestion du jardin ou de l'espace vert. Tout abattage devra faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès de la commune.

Dans les autres parties, les coupes et les abattages sont acceptés dans la mesure où les sujets concernés seront remplacés par des plantations équivalentes ; les arbres morts seront remplacés par des arbres de même essence.

Les **voies et les espaces publics** pourront être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, pour la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres,** le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

II. 1. 6

ZONE M : LA FRANGE LITTORALE

II. 1. 6. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs patrimoniaux, urbains et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation de cette zone portuaire sont de :

- maintenir l'ouverture du site sur l'extérieur et la relation visuelle à partir des points hauts (RD 6007, monuments...) ;
- permettre l'activité portuaire en assurant une délimitation précise à ces activités ;
- aménager une véritable circulation piétonne depuis le vieil Antibes jusqu'au Fort Carré.

Dominantes

Secteur M1 : inconstructibilité et préservation du caractère naturel.

Secteur M2 : constructibilité limitée aux activités liées aux plages.

Secteur M5 : entretien de la digue pour garantir sa pérennité.

II. 1. 6. 2 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

EST INTERDIT

- à l'exception des emprises portuaires (secteur M3), le plan d'eau n'est pas destiné à être constructible (bande littorale de 100 m) : toutefois, dans le secteur M2, tout nouvel aménagement sera étudié au cas par cas s'il satisfait aux conditions qui ont été établies dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Ville d'Antibes dédiée aux plages.

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS

- les travaux de consolidation, de protection ou de reconstitution du rivage, destinés à lutter contre l'érosion de la mer (altération des rochers, désensablement,…) et les risques de submersion marine ;
- les balisages et les autres aménagements sur la terre ferme ou sur le domaine public maritime exondé destinés à assurer la sécurité maritime.

SECTEUR M1

EST INTERDIT

- tout aménagement sur les rochers (autre que ceux mentionnés ci-dessus), même temporaire.

EST PRINCIPALEMENT AUTORISÉE

- la préservation et/ou la restitution du caractère naturel du littoral.

SECTEUR M2

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS

- les nouveaux aménagements sur le plan d'eau (pontons, épis,…) seront étudiés au cas par cas, à la condition qu'ils soient liés aux futurs établissements balnéaires et s'ils satisfont aux conditions qui ont été établies dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Ville d'Antibes dédiée aux plages ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements sanitaires, aux activités balnéaires, aux aires de jeux et de loisirs, à l'entretien, à la surveillance ainsi qu'à la sécurité des plages ;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services techniques ou aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les **aires de jeux et de loisirs**, les équipements, constructions et installations liées aux activités balnéaires ;
- les **constructions temporaires** édifiées sur les plages (qu'elles soient ou non concédées) ou encore en bordure de celles-ci, sous réserve qu'elles permettent de préserver pour l'essentiel la vue sur la mer pour les piétons circulant sur l'espace public qui longe les plages et que leurs fondations soient affleurantes ;
- les **affouillements ou exhaussements** de sol, liés aux constructions et utilisations du sol autorisées ainsi qu'à leur desserte, sous réserve que la restitution finale – après aménagement – participe à la sauvegarde et à la valorisation du site ;
- les aires de **stationnement**.

ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions sur les plages doivent être traitées avec des matériaux de qualité et présenter un aspect qui s'harmonise avec le site environnant : toute coloration excessive est interdite.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sur les plages sont interdites.

SECTEUR M5

SONT AUTORISÉS

- les travaux de consolidation, de protection ou de reconstitution de l'assise de la jetée, destinés à lutter contre l'érosion de la mer (altération des rochers, désensablement,…).

II. 2

AIRE DE JUAN-LES-PINS



La Pinède de Juan-les-Pins

Le secteur de Juan-les-Pins est divisé en quatre zones, certaines étant subdivisées en secteurs :

ZONE PA : LE CENTRE DE JUAN-LES-PINS

Secteur PA1 : le cœur de Juan

Secteur PA2 : le secteur intermédiaire

ZONE PB : LES ABORDS DE LA PINÈDE

Secteur PB1 : le lotissement des Pins Parasols

Secteur PB2 : le palais des congrès

Secteur PB3 : le Provençal

ZONE PC : LE FRONT DE MER

ZONE M : LA FRANGE LITTORALE

Secteur M2 : les plages

II. 2. 1

ZONE PA : LE CENTRE DE JUAN

II. 2. 1. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Le cœur de Juan-les-Pins (secteur PA1) doit conserver son image actuelle, avec notamment une protection stricte du bâti existant, en maintenant les dents creuses et la diversité des hauteurs existantes : pour cela, le règlement sera strict, cherchant à la fois à maintenir en l'état les éléments constitutifs du tissu bâti – quand celui-ci est cohérent avec le contexte historique, morphologique et typologique – ou, quand ce n'est pas le cas, à retrouver un état aussi proche que possible de l'origine.

Dans le secteur intermédiaire (PA2), il importe :

- d'assurer une protection du patrimoine identifié sur ce secteur, notamment vis-à-vis des demandes de démolition ou de surélévation ;
- de préciser les mesures de mise en valeur et d'évolution éventuelle selon le type de catégories d'immeubles identifié (cf. page 48 et cf. plan de détail au 1/2.000^{e}), étant entendu que les marges de manœuvre seront très étroites pour les immeubles de catégorie ② (grande valeur patrimoniale) et pour les «creux» ou les « *respirations* » dans le tissu bâti ;
- d'autoriser les possibilités de mutation des bâtiments identifiés en catégorie ④ après un examen au cas par cas (cf. : page 48 et plan de détail au 1/2.000^{e}).

Objectifs de développement durable

Les immeubles n'ayant pas fait l'objet de réhabilitations sont pour la plupart très énergivores et requièrent une isolation des toitures (souvent en terrasses) et des murs par l'intérieur ; l'isolation des murs par l'extérieur est toutefois possible à conditions de ne pas dénaturer l'équilibre du bâtiment et du quartier.

Pour autant, des immeubles datant des années 1920/1930 subsistent dont les murs, présentant une forte inertie thermique, ne nécessitent généralement pas d'isolation : les toitures et ouvertures doivent en revanche subir des tests thermiques et techniques afin d'étudier la faisabilité d'une réhabilitation.

Dans cet ordre d'idées, le secteur de Juan-les-Pins semble particulièrement opportun pour l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable : panneaux solaires en toiture-terrasse, échangeurs de chaleur aérothermiques, éventuellement thalassothermie sur réseau de chaleur.

Dominante du secteur PA1

Sanctuarisation de ce quartier central de Juan-les-Pins afin d'en préserver les éléments et les ambiances caractéristiques.

Dominante du secteur PA2

Préserver le tissu bâti existant lorsque son intérêt patrimonial le justifie et permettre la mise en valeur du quartier.

II. 2. 1. 2 – Catégories d'immeubles

Pour faciliter la gestion du document, et à l'instar de l'analyse réalisée dans l'aire du centre-ville (cf. pages 19 et 35), le bâti existant a été classifié en quatre catégories, en fonction des valeurs patrimoniales, urbaines et architecturales de chacun des immeubles, afin d'en identifier l'intérêt patrimonial et d'en fixer les principes de préservation : **les catégories d'immeubles du centre de Juan-les-Pins sont figurées sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000e**.

CATEGORIE ① : LES MONUMENTS HISTORIQUES.

Les immeubles – classés ou inscrits – protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques sont assujettis à une réglementation particulière (loi du 31 déc. 1913) selon laquelle ***toute destruction, restauration, réparation ou modification ne peut être entreprise sans le consentement préalable du ministre chargé des Affaires Culturelles*** : en l'occurrence, il s'agit de la villa *« El Djezaïr »* (sise bd Charles Guillaumont).

➡ ***Rappel : la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas à cette catégorie d'immeubles*** *(qui relève de règles spécifiques).*

CATEGORIE ② : LES IMMEUBLES DE GRAND INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Les immeubles de grand intérêt patrimonial témoignent de façon caractéristique de l'époque de leur construction et constituent l'essentiel même du patrimoine communal devant être protégé.

Ils ne peuvent être altérés ni en volume, ni en percements, ni en ornements et devront, en tant que de besoin, être restitués dans leur état d'origine connu ou conforme à leur typologie. Ils ne pourront être démolis, sauf dans le cas où la démolition constitue le seul remède à la ruine. Dans ce cas ils devront être reconstruits en conservant leur caractère identitaire. Des modifications d'aspect ponctuelles pourront être acceptées si elles sont justifiées par un raisonnement historique ou technique.

CATEGORIE ③ : LES IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT.

Les immeubles d'accompagnement constituent la majeure partie du patrimoine de Juan-les-Pins sans toutefois présenter un intérêt architectural spécifique.

Ces immeubles peuvent être modifiés – voire démolis – après accord conjoint de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

CATEGORIE ④ : LES IMMEUBLES D'ACCOMPAGNEMENT À EXAMINER AU CAS PAR CAS

Cette catégorie d'immeubles désigne des constructions dont l'état de conservation est très disparate et qui nécessitent un examen approfondi.

Le devenir de ces immeubles (restauration ou démolition) sera examiné au cas par cas ; si leur démolition est envisagée, ils seront remplacés afin notamment de ne pas laisser subsister de « dents creuses* », ce qui aurait pour effet de créer des ruptures dans le tissu existant.

LA NOTION DE « FRONT BATI »

L'AVAP distingue la notion de front bâti qui peut se superposer avec les différentes catégories d'immeubles identifiées précédemment. L'intitulé « front bâti » implique que toute modification des façades concernées devra se faire en cohérence avec l'ensemble du front bâti auxquelles elles appartiennent. Les immeubles intégrés dans un front bâti, tel que mentionné sur le plan de la page suivante, voient leur caractéristiques liées à l'ensemble des bâtiments constituant ce front.

Toute intervention sur l'un de ces bâtiments devra se justifier par rapport à l'ensemble du front bâti.

IMPORTANT

Les « *bâtiments remarquables* » – figurés par un symbole étoilé « ★ » sur les documents graphiques – « *ne doivent faire l'objet d'aucuns travaux susceptibles d'entraîner une modification de leurs caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité* » ; ils sont énumérés dans les pages XXV à XXXII des « *ANNEXES* », mais les mesures de protection qui s'y appliquent sont différentes de celles qui sont propres aux catégories d'immeubles définies ci-dessus : ces mesures de protection s'appliquent cumulativement.

II. 2. 1. 3– Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

SONT INTERDITS :

- la démolition des bâtiments repérés au plan des catégories d'immeubles comme étant "de grand intérêt patrimonial", sauf si la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine d'un immeuble ; dans ce cas l'immeuble devra être reconstruit à l'identique quant à son aspect extérieur ;
- les modifications de volume sur les immeubles de grand intérêt patrimonial, à l'exception de travaux portant sur la sécurité (par ex. : locaux techniques en terrasse).

SONT AUTORISÉS, sous condition (ou restriction) :

- les ravalements*, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification de la volumétrie des constructions, sont soumis aux seules dispositions concernant l'aspect extérieur ;
- les restructurations*, réhabilitations* et les restaurations* sont admises sur les immeubles d'accompagnement et les immeubles sans intérêt patrimonial particulier, à la condition que les constructions s'harmonisent par leur volumétrie et par leur traitement des façades avec les constructions avoisinantes et qu'elles satisfassent aux prescriptions ci-après concernant l'aspect extérieur ; dans ce cadre les restructurations pourront être autorisées dans la mesure où elles ne concernent pas plus de trois parcelles contiguës ;
- les rénovations* ne sont admises que pour les immeubles sans intérêt patrimonial particulier ;
- les panneaux solaires sont admis à la double condition d'être intégrés architecturalement et de s'harmoniser avec l'aspect de la toiture : dans ce cas, ils devront être totalement dissimulés à la vue depuis les espaces accessibles au public (voies de circulation et plages).

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS :

- tous les **travaux situés sur les espaces libres**, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites ;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux **installations de loisirs** existantes,
- les **travaux d'entretien et de gestion** courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la **protection** et à la **mise en valeur du rivage** ;
- la **création architecturale** dans les composantes du cadre urbain* au sein duquel elle s'insère ;
- les constructions nouvelles et l'extension des immeubles d'accompagnement existants.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées dans le cadre du présent règlement doivent être implantées, soit à l'alignement existant, afin de conserver les ordonnances de façades, soit – lorsqu'elles existent – dans les marges de recul et d'alignement indiquées sur le document d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux rues, la composition architecturale s'exprimera le long des deux alignements ; l'angle du bâtiment pourra recevoir un traitement spécifique, avec ou sans retrait volontaire, en harmonie avec le tissu bâti environnant (par ex. : angle coupé, pièces en rotonde, oriels, toiture en dôme,…).

Les espaces de respiration* (maisons-jardins ou pôle végétal à préserver), repérés sur le document graphique des catégories d'immeubles (cf. plan de la page précédente), sont inconstructibles.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments existants et conservés :

- l'ordonnancement des façades et le rythme des percements doivent être préservés ;
- les façades des immeubles réhabilités doivent être restaurées à l'identique de l'ancien ;
- les **modénatures*** éventuelles doivent être conservées (et restaurées, le cas échéant) ;
- les décors existants et/ou les détails architecturaux représentatifs – les frises, faïences, moulures,… par exemple – doivent être obligatoirement restaurés et faire l'objet d'un relevé préalable avant travaux (plans et/ou photos) : aucune sculpture, ornementation ou décor ancien des façades – plus ou moins disparu, effacé, altéré – ne doit être détruit ou recouvert sans que l'Architecte des Bâtiments de France ait au préalable donné son accord ;
- le **décroûtage des façades est interdit** si l'appareillage d'une part et la qualité des pierres mises en œuvre d'autre part ne le justifient ou ne le permettent pas : les façades conçues primitivement pour être revêtues d'un enduit ne peuvent en aucun cas être dégarnies ;
- toute **méthode de restauration destructive et abrasive est interdite**.

Pour les bâtiments existants ou à créer :

- les conduites en saillie sur les façades sont interdites ; toutefois, les conduits d'extraction d'air vicié, nécessaires pour certaines activités (par ex. : les restaurants, pressings,…), peuvent – à défaut de passer à l'intérieur des immeubles – être établis (ou maintenus) en façade, mais uniquement sur celles donnant sur des cours intérieures.

TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE

Quelles que soient les activités exercées (habitation, commerce, bureaux,…), le traitement du rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Les baies doivent s'intégrer à la composition architecturale de la façade.

Les éléments ajoutés, et notamment les vitrines, enseignes parallèles, stores, coffres, éléments de fermeture, volets roulants, grilles,… doivent s'inscrire dans oeuvre.

Est interdite – seulement pour les immeubles antérieurs au XX^{e} siècle – la création d'ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée avec linteaux métalliques (par ex. : portes de garage).

TOITURES

Les toitures des bâtiments existants doivent conserver l'architecture originelle du bâtiment.

Le traitement des toitures-terrasses doit intégrer les superstructures (par exemple : les appareils d'extraction d'air, les locaux techniques,…) de façon à limiter au maximum leur impact visuel.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible (en dehors des façades et des balcons).

STORES

Dans les immeubles de grand intérêt patrimonial, les stores doivent être placés à l'intérieur.

Pour les autres catégories d'immeubles, les stores extérieurs ne sont autorisés que s'ils sont placés en tableau, sous les linteaux et à la condition de présenter une couleur uniforme (en harmonie avec la façade) et sans aucun texte imprimé ou peint.

BALCONS ET GARDE-CORPS

Les balcons existants doivent être préservés et leurs garde-corps maintenus.

INSTALLATIONS D'AIR CONDITIONNÉ

Les installations d'air conditionné doivent être placées à l'intérieur des immeubles.

Il s'agira dans la mesure du possible d'éliminer, côté rue, les grilles de prise d'air frais : en règle générale, ces dernières ne pourront être installées que sur les façades des cours intérieures ; toutefois,

en cas d'absence de cour intérieure, les grilles de prise d'air frais pourront être acceptées en façade rue, à la condition de présenter un aspect sobre en harmonie avec les autres accessoires de la façade.

Sont interdits : les appareils posés sur consoles ; les appareils existants seront déplacés ou supprimés, dans la mesure du possible : leur remplacement à l'identique est interdit.

RÉSEAUX, ANTENNES DE TÉLÉVISION ET PARABOLES

Sont interdits : toutes les lignes aériennes apparentes pour distribuer l'énergie électrique, l'éclairage public, le téléphone, la télévision,… – que la distribution soit individuelle ou collective – de même que les paraboles en façade d'immeuble ou sur les balcons. Les paraboles devront être peintes dans une teinte neutre (gris mat,…).

FAÇADES COMMERCIALES

D'une façon générale, l'aménagement de façades commerciales doit :

- reprendre les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligner la vitrine sur les tableaux des baies de façade,
- intégrer les ventilations dans la devanture,
- aligner les enseignes,
- les vitrines doivent être installées, soit en retrait (si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée), soit au nu de la façade.

Dans le cas des immeubles de grand intérêt patrimonial :

- la création de façades commerciales doit être compatible avec la qualité d'ensemble de l'immeuble : elle ne doit modifier ni sa logique structurelle, ni la composition et l'équilibre de la façade.

Nota : Outre les prescriptions qui précèdent, les enseignes, pré-enseignes et plaques professionnelles doivent se conformer aux dispositions du règlement communal de publicité en vigueur et doivent faire l'objet d'une demande distincte.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000^{e} (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

Comme tel est le cas pour le patrimoine bâti, 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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000^{e} par un ensemble de catégories :

Site classé (pour mémoire : les sites classés relèvent de règles spécifiques ne relevant pas de l'AVAP).

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000^{e} qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Square ou jardin particulier

Les jardins particuliers repérés sur les plans de zonage participent à l'ambiance et souvent à la qualité des espaces publics avoisinants. Dans ces jardins, il pourra néanmoins être admis une certaine constructibilité (aménagement léger sans création de surface de plancher) dans le cadre réglementaire édicté mais sous réserve de ne pas altérer la qualité de ces espaces.

Les plantations veilleront à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII &; XXXIX des « *ANNEXES* »).

Alignement haut

Les plantations d'alignement à hautes tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent à la perception des grandes perspectives urbaines : à ce titre, ils doivent être protégées et entretenus.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Alignement bas

Les plantations d'alignement à basses tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent aussi à la perception des perspectives urbaines, mais dans une moindre mesure ; elles doivent être également protégées et entretenues. Toutefois, lorsque ces végétaux sont disposés dans des bacs hors sol, ils peuvent être déplacés et redéployés le long de le voie considérée en cas de nécessité.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Sujet isolé

Les éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité participe à la constitution et au caractère du paysage, devront être protégés et conservés.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, ou pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'une réflexion urbaine et patrimoniale cohérente.

SECTEUR PA1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute surélévation est interdite, y compris lors d'une réfection de toiture.

Les gabarits existants doivent être maintenus à l'identique, à l'exception des travaux portant sur la sécurité (par exemple : locaux techniques sous toiture ou en terrasse).

SECTEUR PA2

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront pas dépasser un velum maximum de 21 m.

II. 2. 2

ZONE PB : LES ABORDS DE LA PINÈDE

II. 2. 2. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation sur cette zone sont de :

- préserver le caractère, l'échelle et les ambiances des lieux ;
- traiter l'espace public en sa qualité d'espace de découverte des éléments majeurs du centre-ville, avec une grande simplicité ;
- protéger les plantations des jardins des lotissements et monuments jouxtant la pinède et qui assurent une continuité visuelle avec celle-ci.

Dans le secteur PB1, grâce à un règlement strict, il s'agit de maintenir en l'état les éléments constitutifs du tissu bâti, quand celui-ci est cohérent avec le contexte historique, morphologique et typologique, ou, lorsque ce n'est pas le cas, de retrouver un état aussi proche que possible de l'origine.

Dans le secteur PB2, le règlement permet l'évolution et l'adaptation du Palais des Congrès qui représente l'un des équipements structurants majeurs de la commune.

Dans le secteur PB3, le règlement permet l'évolution du bâti existant pour l'ancien hôtel Provençal et la réalisation d'opérations nouvelles structurantes, chaque îlot devant faire l'objet d'un projet d'ensemble qui s'intègre dans le quartier et permette la valorisation paysagère du site.

Objectifs de développement durable

Les murs des pavillons et villas construits dans les années 1920-1930 présentant une forte inertie thermique et ne nécessitent généralement pas d'isolation. Les toitures et ouvertures requièrent en revanche des tests thermiques et techniques afin d'étudier la faisabilité d'une réhabilitation.

Cela dit, il n'est pas particulièrement opportun d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable, compte tenu du bâti parsemé et des forts impacts potentiels sur le paysage.

Dominante du secteur PB1

Quartier d'habitation typique de Juan-les-Pins devant être préservé par un traitement approprié et simple.

Dominante du secteur PB2

La dominante est liée à la présence du palais des Congrès en tant qu'équipement structurant et à son devenir.

Dominante du secteur PB3

La dominante est liée à la réhabilitation de l'ancien hôtel Provençal et à la requalification des îlots de l'Alba et du groupe scolaire Saint-Philippe Néri en tant qu'éléments structurants du quartier et à son devenir.

II. 2. 2. 2 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS

- tous les **travaux situés sur les espaces libres**, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites,
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux installations **sportives** et de **loisirs** existantes,
- les **travaux d'entretien** et de gestion courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts,
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la **protection et à la mise en valeur du rivage**,
- la **création architecturale** dans les composantes du cadre urbain* au sein duquel elle s'insère.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000^{e} (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

Comme tel est le cas pour le patrimoine bâti, 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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000^{e} par un ensemble de catégories :

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000^{e} qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Square ou jardin particulier

Les jardins particuliers repérés sur les plans de zonage participent à l'ambiance et souvent à la qualité des espaces publics avoisinants. Dans ces jardins, il pourra néanmoins être admis une certaine constructibilité (aménagement léger sans création de surface de plancher) dans le cadre réglementaire édicté mais sous réserve de ne pas altérer la qualité de ces espaces.

Les plantations veilleront à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* »).

Alignement haut

Les plantations d'alignement à hautes tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent à la perception des grandes perspectives urbaines : à ce titre, ils doivent être protégées et entretenus.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Mail d'arbres

Les mails d'arbres constituent généralement des éléments identitaires d'un espace public. Ils participent à créer l'ambiance du lieu et leur positionnement répétitif et/ou géométrique fait partie intégrante de la composition du lieu.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

SECTEUR PB1

SONT INTERDITS :

- la démolition des bâtiments est interdite : en cas de ruine, l'immeuble devra être reconstruit dans son volume initial ;
- les restructurations* sur plusieurs parcelles.

SONT AUTORISÉS sous condition :

- les reconstructions et les extensions mesurées de bâtiments existants, à la condition de s'harmoniser avec la volumétrie et l'aspect du tissu bâti environnant.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas 9,00 m.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'ordonnancement des façades existantes et le rythme de leurs percements doivent être respectés ; leurs modénatures éventuelles doivent être conservées et restaurées.

Pour tous les bâtiments, une grande exigence doit être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles, notamment pour toutes les menuiseries.

Sont interdits :

- tout ajout d'ornements ou de décors étrangers à l'architecture du bâtiment ou du secteur,
- les conduits et canalisations de toute sorte apparentes en façade sur rue, sauf les conduits de descente d'eau pluviale,
- les matériaux de couverture apparents de type "fibro-ciment" ou "onduline",
- les appareils de climatisation apparents.

TOITURES

Les toitures des bâtiments existants doivent conserver l'architecture originelle du bâtiment.

Les génoises, les corniches et les débords de toitures doivent être maintenus et prolongés à l'identique en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Les panneaux solaires peuvent être admis à la condition de s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de la couverture.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible (en dehors des façades et des balcons).

SECTEUR PB2

SONT AUTORISÉS sous condition :

- l'aménagement de ce secteur est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'ensemble préalable ;
- seules sont autorisées les constructions nouvelles et les aménagements directement liés à l'activité de congrès et à l'hébergement, aux équipements hôteliers, aux commerces et aux services et aux espaces publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas 21,00 m.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions seront définies par l'étude d'ensemble à réaliser sur le secteur.

SECTEUR PB3

SONT AUTORISÉS sous condition :

- l'aménagement de chaque îlot est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'ensemble préalable ;
- seules sont autorisées les aménagements directement liés à l'hébergement, aux équipements hôteliers, à l'habitation, aux établissements scolaires, aux commerces, aux services et aux espaces publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions seront définies par l'étude d'ensemble à réaliser sur chaque îlot du secteur.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions seront définies par l'étude d'ensemble à réaliser sur chaque îlot du secteur.

II. 2. 3

ZONE PC : LE FRONT DE MER

II. 2. 3. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation sur cette zone sont de :

- préserver les vues vers la mer ;
- maintenir le rythme des pleins et des vides identifié en front de mer sur cette partie (alternance de fronts bâtis, de respirations, de pôle végétal) ;
- redonner à l'entrée ouest de Juan-les-Pins une valeur paysagère de qualité ;
- préserver les éléments typologiques caractéristiques du patrimoine bâti ;
- maintenir les gabarits des immeubles sur front de mer (hauteurs existantes à conserver).

Objectifs de développement durable

Les immeubles n'ayant pas fait l'objet de réhabilitations sont pour la plupart très énergivores : l'isolation des toitures (souvent en terrasses) et des murs par l'intérieur sont préférables ; l'isolation des murs par l'extérieur est possible à condition de ne pas dénaturer l'équilibre du bâtiment et du quartier.

De plus, le secteur de Juan-les-Pins semble particulièrement opportun pour l'installation d'équipement de production d'énergie renouvelable : panneaux solaires en toiture-terrasse, échangeurs de chaleur aérothermiques, éventuellement thalassothermie sur réseau de chaleur.

Dominante de la zone PC

Bâtiments d'habitation résidentiels essentiellement collectifs (principalement typés années 1960/1970) avec activités commerciales au rez-de-chaussée.

II. 2. 3. 2 – Dispositions réglementaires

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISÉS :

- les constructions nouvelles et l'extension des immeubles existants ;
- tous les **travaux situés sur les espaces libres**, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites,

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux installations **sportives** et de **loisirs** existantes,
- les **travaux d'entretien** et de gestion courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts,
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la **protection et à la mise en valeur du rivage**,
- la **création architecturale** dans les composantes du cadre urbain* au sein duquel elle s'insère.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

EST INTERDITE :

- la suppression des garde-corps existants : ceux-ci seront réhabilités dans le même esprit, conformément à leurs caractéristiques d'origine.

SONT AUTORISÉS sous condition :

- les ravalements*, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification de la volumétrie de la construction, sont soumis aux dispositions concernant l'aspect extérieur ;
- les restructurations*, réhabilitations* et les restaurations*, à la condition que les constructions s'harmonisent par leur volumétrie et par leur traitement des façades avec les constructions avoisinantes et qu'elles satisfassent aux prescriptions ci-après concernant l'aspect extérieur ; dans ce cadre les restructurations pourront être autorisées dans la mesure où elles ne concernent pas plus de trois parcelles contiguës.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées dans le cadre du présent règlement doivent être implantées, soit à l'alignement existant, afin de conserver les ordonnances de façades, soit – lorsqu'elles existent – dans les marges de recul et d'alignement indiquées sur le document d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux rues, la composition architecturale s'exprimera le long des deux alignements ; l'angle du bâtiment pourra recevoir un traitement spécifique, avec ou sans retrait volontaire, en harmonie avec le tissu bâti environnant (par ex. : angle coupé, pièces en rotonde, oriels, toiture en dôme,…).

Les espaces de respiration repérés sur plan des catégories d'immeubles sont inconstructibles.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront pas dépasser un velum maximum de 21 m.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000e (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 mètres minimum).

Comme tel est le cas pour le patrimoine bâti, 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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000e par un ensemble de catégories :

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000e qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Square ou jardin particulier

Les jardins particuliers repérés sur les plans de zonage participent à l'ambiance et souvent à la qualité des espaces publics avoisinants. Dans ces jardins, il pourra néanmoins être admis une certaine constructibilité (aménagement léger sans création de surface de plancher) dans le cadre réglementaire édicté mais sous réserve de ne pas altérer la qualité de ces espaces.

Les plantations veilleront à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* »).

Alignement haut

Les plantations d'alignement à hautes tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent à la perception des grandes perspectives urbaines : à ce titre, ils doivent être protégées et entretenus.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Mail d'arbres

Les mails d'arbres constituent généralement des éléments identitaires d'un espace public. Ils participent à créer l'ambiance du lieu et leur positionnement répétitif et/ou géométrique fait partie intégrante de la composition du lieu.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Sujet isolé

Les éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité participe à la constitution et au caractère du paysage, devront être protégés et conservés.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, ou pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'une réflexion urbaine et patrimoniale cohérente.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour les bâtiments existants et conservés :

- les façades des immeubles réhabilités doivent être restaurées à l'identique de l'ancien ;
- la suppression des modénatures existantes est interdite.

Pour les bâtiments à créer :

- les conduites en saillie sur les façades sont interdites ; toutefois, les conduits d'extraction d'air vicié, nécessaires pour certaines activités (par ex. : les restaurants, pressings,…), peuvent – à défaut de passer à l'intérieur des immeubles – être établis (ou maintenus) en façade, mais uniquement sur les façades donnant sur des cours intérieures.

TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Quelles que soient les activités exercées (habitation, commerce, bureaux,…), le traitement des rez-de-chaussée doit assurer la continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Les baies doivent s'intégrer à la composition architecturale de la façade.

Les éléments ajoutés, et notamment les vitrines, enseignes parallèles, stores, coffres, éléments de fermeture, volets roulants, grilles,… doivent s'inscrire dans oeuvre.

Est interdite – seulement pour les immeubles antérieurs au XX^{e} siècle - la création d'ouvertures de grandes dimensions en rez-de-chaussée avec linteaux métalliques (par ex. : portes de garage).

TOITURES

Les toitures des bâtiments existants doivent conserver l'architecture originelle du bâtiment.

Le traitement des toitures-terrasses doit intégrer les superstructures (par ex. : les appareils d'extraction d'air, les locaux techniques,…) de façon à limiter au maximum leur impact visuel.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible (en dehors des façades et balcons).

BALCONS ET GARDE-CORPS

Les balcons existants doivent être préservés et leurs garde-corps maintenus.

STORES

Les stores extérieurs ne sont autorisés que s'ils sont placés en tableau, sous les linteaux et à la condition de présenter une couleur uniforme (en harmonie avec la façade) et sans aucun texte imprimé ou peint.

INSTALLATIONS D'AIR CONDITIONNÉ

Les installations d'air conditionné doivent être placées à l'intérieur des immeubles.

Il s'agira dans la mesure du possible d'éliminer, côté rue, les grilles de prise d'air frais : en règle générale, ces dernières ne pourront être installées que sur les façades des cours intérieures ; toutefois, en cas d'absence de cour intérieure, les grilles de prise d'air frais pourront être acceptées en façade rue, à la condition de présenter un aspect sobre en harmonie avec les autres accessoires de la façade.

Sont interdits :

- les appareils posés sur consoles ; les appareils existants seront déplacés ou supprimés, dans la mesure du possible : leur remplacement à l'identique est interdit.

RÉSEAUX, ANTENNES DE TÉLÉVISION ET PARABOLES

Sont interdits :

- que la distribution soit individuelle ou collective, toutes les lignes aériennes apparentes pour distribuer l'énergie électrique, l'éclairage public, le téléphone, la télévision,… sont interdites ;
- les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

FAÇADES COMMERCIALES

D'une façon générale, l'aménagement de façades commerciales doit :

- reprendre les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligner la vitrine sur les tableaux des baies de façade,
- intégrer les ventilations dans la devanture,
- aligner les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait (si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée), soit au nu de la façade.

Nota : Outre les prescriptions qui précèdent, les enseignes, pré-enseignes et plaques professionnelles doivent se conformer aux dispositions du règlement communal de publicité en vigueur et doivent faire l'objet d'une demande distincte.

II. 2. 4

ZONE M : LA FRANGE LITTORALE

II. 2. 4. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Les principaux objectifs de protection et de valorisation de cette zone littorale sont les suivants :

- redonner à la frange littorale sa fonction unifiante et fédératrice ;
- préserver les plages constituant la zone littorale ;
- le plan d'eau (sur la bande littorale de 100 m) devra rester vierge de tout aménagement permanent, à l'exception des balisages et autres aménagements de sécurité maritime ;
- laisser libres des séquences de vues vers la mer pour les promeneurs.

Objectifs de développement durable

Assurer des rechargements réguliers en sable du littoral pour remédier à sa forte tendance naturelle à l'érosion, le risque de submersion marine étant pour sa part modéré.

Dominante

Front de mer de plages bordé en arrière-plan par des bâtiments plus ou moins hauts et quelques respirations.

II. 2. 4. 2 – Dispositions réglementaires

SECTEUR M2

EST INTERDIT

- à l'exception des emprises portuaires (M3), le plan d'eau n'est pas destiné à être constructible (bande littorale de 100 m) : toutefois, tout nouvel aménagement sera étudié au cas par cas s'il satisfait aux conditions qui ont été établies dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Ville d'Antibes dédiée aux plages.

SONT AUTORISÉS sous (ou sans) condition :

- les nouveaux aménagements sur le plan d'eau (pontons, épis,…) seront étudiés au cas par cas, à la condition qu'ils soient liés aux futurs établissements balnéaires et s'ils satisfont aux conditions qui ont été établies dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Ville d'Antibes dédiée aux plages ;

- les travaux de consolidation, de protection ou de reconstitution du rivage destinés à lutter contre l'érosion de la mer (altération des épis, désensablement,…) et les risques de submersion marine ;
- les balisages et les autres aménagements sur la terre ferme ou sur le domaine public maritime exondé destinés à assurer la sécurité maritime ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements sanitaires, aux activités balnéaires, aux aires de jeux et de loisirs, à l'entretien, à la surveillance ainsi qu'à la sécurité des plages ;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services techniques ou aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les **aires de jeux et de loisirs**, les équipements, constructions et installations liées aux activités balnéaires ;
- les **constructions temporaires** édifiées sur les plages (qu'elles soient ou non concédées) ou encore en bordure de celles-ci, sous réserve qu'elles permettent de préserver pour l'essentiel la vue sur la mer pour les piétons circulant sur l'espace public qui longe les plages et que leurs fondations soient affleurantes ;
- les **affouillements ou exhaussements** de sol, liés aux constructions et utilisations du sol autorisées ainsi qu'à leur desserte, sous réserve que la restitution finale – après aménagement – participe à la sauvegarde et à la valorisation du site ;
- les aires de **stationnement**.

ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions sur les plages doivent être traitées avec des matériaux de qualité et présenter un aspect qui s'harmonise avec le site environnant : toute coloration excessive est interdite.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sur les plages sont interdites.

II. 3

AIRE DU CAP D'ANTIBES



Le phare de la Garoupe

Le secteur du Cap d'ANTIBES est divisé en quatre zones - certaines étant subdivisées en secteurs - dont les périmètres figurent sur le plan de la page précédente :

ZONE GA : ZONE CENTRALE

- **Secteur GA1** : la Garoupe
- **Secteur GA2** : la côte sud

ZONE GB : ZONE A VALEUR DE CONTACT

- **Secteur GB1** : le socle de la Garoupe
- **Secteur GB2** : la frange intermédiaire au sud du Cap
- **Secteur GB3** : le quartier Saint-Georges
- **Secteur GB4** : le Ponteil
- **S/secteur GB4a** : les ilôts Edmond Salvy et Nicollet

ZONE GC : ZONE D'ACCOMPAGNEMENT

- **Zone GC** : la zone centrale du Cap

ZONE M : LA BANDE LITTORALE

- **Secteur M1** : les espaces naturels
- **Secteur M2** : les plages
- **Secteur M3** : les ports
- **Secteur M4** : l'anse de l'Olivette

VUES REMARQUABLES À PRÉSERVER

Les constructions et aménagements devront préserver les vues sur la mer depuis l'intérieur du cap d'Antibes et dont les clichés ci-dessous ne donnent qu'un aperçu.



Vers le Golfe Juan (bd J.F. Kennedy)



Vers le Golfe Juan (bd J.F. Kennedy)



Vers le Golfe Juan (bd J.F. Kennedy)



Vers le Golfe Juan (ch. des Nielles)



Vers le Golfe Juan (bd J.F. Kennedy)



Vers le Golfe Juan (Pas du Diable)



Vers la Baie des Anges (av. de la salis)



Vers la Baie des Anges (av. Guy de Maupassant)



Vers la Baie des Anges (av. Bouée de la Peyrère)



Vers la Baie des Anges (av. Guide)



Vers la Baie des Anges (av. Sella)



Vers la pointe sud du Cap (ch. des Douaniers)



Vue panoramique vers la partie sud du Cap (bd de Bacon)

II. 3. 1

ZONE GA : LA ZONE CENTRALE

II. 3. 1. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Deux objectifs principaux de valorisation doivent être atteints sur l'ensemble du Cap d'Antibes :

- identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager à l'aide d'un ensemble de dispositions strictes ;
- préserver les densités existantes et notamment les rapports entre espaces bâtis et espaces végétalisés.

Concernant plus particulièrement la zone GA, les objectifs complémentaires sont :

- maintenir en l'état les éléments constitutifs du tissu bâti et paysager, lorsqu'il est cohérent avec le contexte historique, morphologique et typologique, ou, pour le bâti, quand ce n'est pas le cas, retrouver un état aussi proche que possible de l'origine ;
- ne pas altérer la grande valeur paysagère du site – qui constitue l'intérêt patrimonial majeur de ce territoire – par des constructions issues de divisions parcellaires qui porteraient atteinte à la perception globale du secteur et remettraient en cause sa qualité paysagère.

Au-delà de la préservation recherchée de l'équilibre bâti/végétal, la valorisation des espaces paysagers pourra – le cas échéant – être obtenue par la suppression de l'habitat diffus et la reconstruction de ces surfaces, regroupées sur une emprise unique, à la double condition de préserver le caractère patrimonial des bâtiments identifiés comme étant remarquables et du respect des autres règles en vigueur – notamment la loi « *Littoral* » –, et sous réserve de :

- montrer que le regroupement bâti ne portera pas atteinte à la qualité paysagère globale du site ;
- proposer des dispositions compensatoires pour améliorer la couverture végétale sur l'ensemble de l'unité foncière en faisant preuve d'une grande exigence paysagère ;
- présenter un bilan des superficies de plancher « *avant-après* » à mètre carré constant.

Objectifs de développement durable

Préserver et valoriser les deux réservoirs de biodiversité que constituent ces deux secteurs, en sachant que – vis-à-vis du risque incendie – la couverture végétale implique un classement en zone de danger « faible à modéré ».

Dominantes

- Secteur GA1 : Repère identitaire boisé fort de la commune qui entoure le site classé de la Garoupe.
- Secteur GA2 : Second site patrimonial du cap d'Antibes (avec celui de la Garoupe) dans lequel la qualité paysagère exceptionnelle met en valeur un ensemble d'édifices prestigieux.

II. 3. 1. 2 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

SONT INTERDITES :

- la démolition des bâtiments répertoriés comme *éléments remarquables du patrimoine architectural* dont la liste figure dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXV à XXXII) : en cas de ruine, l'immeuble devra être reconstruit à l'identique quant à son aspect extérieur ;
- les constructions nouvelles à l'exception de celles indiquées ci-dessous.

SONT AUTORISES sous condition :

- tous les travaux situés sur les espaces libres, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites ;
- l'extension des bâtiments existants, dans les limites fixées par les règles d'urbanisme en vigueur : l'extension sera accolée ou non au bâtiment principal existant et devra s'harmoniser avec sa volumétrie et son aspect ;
- les travaux sur le bâti existant, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification de la volumétrie de la construction, sont soumis aux dispositions concernant l'aspect extérieur ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires à la protection et à la mise en valeur du rivage ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux installations sportives et de loisirs existantes ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, des voiries et des espaces verts.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ou des extensions autorisées doit s'harmoniser à celles du tissu bâti environnant du secteur : elle ne peut pas dépasser la hauteur du (ou des) bâtiment(s) existant(s) et doit comporter au maximum deux niveaux.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000^{e} (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

Les ensembles arborés et les bosquets doivent être préservés et entretenus. De même, doivent être également préservés et entretenus les *éléments remarquables du patrimoine paysager* dont la liste figure dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVI).

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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000e par un ensemble de catégories dont les trames représentatives sont amenées parfois à se superposer pour témoigner de la mixité des ambiances végétales *in situ* :

Site classé (pour mémoire : les sites classés relèvent de règles spécifiques ne relevant pas de l'AVAP).

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000e qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Sujet isolé

Les éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité participe à la constitution et au caractère du paysage, devront être protégés et conservés.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, ou pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'une réflexion urbaine et patrimoniale cohérente.

Ambiance végétale [les motifs de trames ci-contre sont indiqués à titre exemple : se reporter aux plans de détail]

Les plans de détail au 1/2.000e figurent (par des trames hachurées ou des motifs) le repérage des ambiances végétales existantes participant à l'ambiance et l'identité des lieux : dans la cadre des projets à venir, les plans paysagers devront s'inspirer de ce repérage végétal afin d'être en harmonie avec l'ambiance générale des lieux.

Nota : les arbres figurés par des trames sur les plans au 1/2.000e n'indiquent pas leur nombre réel sur le terrain.

En outre, à l'exception des équipements publics et des propriétés horticoles ou de recherche, les dispositions suivantes devront être respectées pour assurer l'équilibre entre le bâti et le végétal :

Secteurs	Espaces libres plantés en pleine terre	Circulations	Emprise des constructions
GA1 et GA2	85 % minimum	10 % maximum	5 % maximum

Tout projet pourra être refusé dès lors qu'il portera atteinte à l'équilibre paysager du site.



La villa Eilenroc

II. 3. 2

ZONE GB : LA ZONE A VALEUR DE CONTACT

II. 3. 2. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Deux objectifs principaux de valorisation doivent être atteints sur l'ensemble du Cap d'Antibes :

- identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager à l'aide d'un ensemble de dispositions strictes ;
- préserver les densités existantes et notamment les rapports entre espaces bâtis et espaces végétalisés.

Concernant plus particulièrement la zone GB, les objectifs complémentaires sont :

- assurer le maintien de la forme urbaine générale existante et la préservation de l'équilibre bâti/végétal, le secteur étant identifié comme porteur d'une richesse paysagère importante ;
- ne pas altérer la grande valeur paysagère du site – intérêt patrimonial majeur de ce territoire – par des constructions issues de divisions parcellaires qui porteraient atteinte à sa perception globale et remettraient en cause sa qualité globale ;
- préserver la typologie du Cap en privilégiant les grandes parcelles où les villas sont massées en cœur de terrain et entourées d'un jardin ; les annexes devront avoir une architecture adaptée à leur usage ;
- conserver les éléments d'architecture donnant un aspect pittoresque.

Au-delà de la préservation recherchée de l'équilibre bâti/végétal, la valorisation des espaces paysagers pourra – le cas échéant – être obtenue par la suppression de l'habitat diffus et la reconstruction de ces surfaces, regroupées sur une emprise unique, à la double condition de préserver le caractère patrimonial des bâtiments identifiés comme étant remarquables et du respect des autres règles en vigueur – notamment la loi « *Littoral* » –, et sous réserve de :

- montrer que le regroupement bâti ne portera pas atteinte à la qualité paysagère globale du site ;
- proposer des dispositions compensatoires pour améliorer la couverture végétale sur l'ensemble de l'unité foncière en faisant preuve d'une grande exigence paysagère ;
- présenter un bilan des superficies de plancher « *avant-après* » à mètre carré constant.

Objectifs de développement durable

Préserver principalement le socle de la Garoupe et la frange intermédiaire au sud du cap en ce qu'ils participent à la trame verte communale grâce à de grandes parcelles peu bâties et des alignements d'arbres en bordure de voie, la zone GB1 étant classé en zone de danger « faible » vis-à-vis du risque incendie.

La structure des bâtiments construits avant la seconde guerre mondiale leur octroie une inertie thermique, améliorant le confort en été et en hiver. Les bâtiments en parpaings postérieurs à 1948 sont plus imperméables et pour la plupart mal isolés. Quant aux plus récents, ils sont mieux isolés, mais restent en « *système fermé* » avec une ventilation mécanique.

Les secteurs B1 et B2 ne sont pas particulièrement opportuns pour l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable, compte tenu du bâti parsemé et des forts impacts potentiels sur le paysage. Les secteurs B3 et B4 présentent de nombreux bâtiments collectifs en toiture-terrasse, laissant la possibilité d'installer des panneaux solaires ou des échangeurs aérothermiques sans impact visuel majeur.

Dominantes

Secteur GB1 : Le socle boisé de la Garoupe, très visible dans les perceptions lointaines du phare de la Garoupe, ne se limite pas à la zone centrale GA1 : en effet, il subsiste au nord de la Garoupe des grandes parcelles peu bâties qui participent à l'image du socle de la Garoupe qui se prolonge jusqu'à la mer ; il en est de même pour la partie est, avec la pointe Bacon et l'important lotissement existant réalisé dans les années 1930.

Secteur GB2 : Situé en bordure de la zone centrale GA2, ce secteur constitue une frange transitoire à « *valeur de contact* » qui agit en soutien des valeurs de base.

Secteur GB3 : Ce secteur correspond au quartier Saint-Georges, identifié comme « *valeur de contact* » pour le site classé de la pinède de Juan-les-Pins.

Secteur GB4 : Ce secteur est situé entre le centre-ville dense d'Antibes et le Cap : il est constitué d'un tissu bâti aéré qui regroupe de nombreuses villas repérées pour leur intérêt architectural.

II. 3. 2. 2 – Dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

SONT INTERDITS :

- la démolition des bâtiments répertoriés comme *éléments remarquables du patrimoine architectural* dont la liste figure dans les « *ANNEXE*S » (cf. pages XXV à XXXII) ; en cas de ruine, l'immeuble devra être reconstruit à l'identique quant à son aspect extérieur.

SONT AUTORISES sous condition :

- tous les travaux situés sur les espaces libres, publics ou privés, et destinés à la mise en valeur des immeubles et des sites ;
- l'extension des bâtiments existants, dans les limites fixées par les règles d'urbanisme en vigueur : l'extension devra s'harmoniser avec sa volumétrie et son aspect ; les annexes ne sont pas soumises à l'obligation de s'accoler au bâtiment principal ;
- les travaux sur le bâti existant, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification de la volumétrie de la construction, sont soumis aux dispositions concernant l'aspect extérieur ;
- les constructions neuves dans les limites fixées ci-après.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000^{e} (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

Les ensembles arborés et les bosquets doivent être préservés et entretenus. De même, doivent être également préservés et entretenus les *éléments remarquables du patrimoine paysager* dont la liste figure dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXII à XXVI).

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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000^{e} par un ensemble de

catégories dont les trames représentatives sont amenées parfois à se superposer pour témoigner de la mixité des ambiances végétales *in situ* :

Site classé (pour mémoire : les sites classés relèvent de règles spécifiques ne relevant pas de l'AVAP).

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000e qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Square ou jardin particulier

Les jardins particuliers repérés sur les plans de zonage participent à l'ambiance et souvent à la qualité des espaces publics avoisinants. Dans ces jardins, il pourra néanmoins être admis une certaine constructibilité (aménagement léger sans création de surface de plancher) dans le cadre réglementaire édicté mais sous réserve de ne pas altérer la qualité de ces espaces.

Les plantations veilleront à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* »).

Alignement haut

Les plantations d'alignement à hautes tiges sont des éléments de la composition urbaine de la commune qui participent à la perception des grandes perspectives urbaines : à ce titre, ils doivent être protégées et entretenus.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement.

Nota : la figuration des alignements d'arbres sur les plans au 1/2.000e n'indique pas leur nombre réel sur le terrain.

Sujet isolé

Les éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité participe à la constitution et au caractère du paysage, devront être protégés et conservés.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, ou pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'une réflexion urbaine et patrimoniale cohérente.

Ambiance végétale [les motifs de trames ci-contre sont indiqués à titre exemple : se reporter aux plans de détail]

Les plans de détail au 1/2.000e figurent (par des trames hachurées ou des motifs) le repérage des ambiances végétales existantes participant à l'ambiance et l'identité des lieux : dans la cadre des projets à venir, les plans paysagers devront s'inspirer de ce repérage végétal afin d'être en harmonie avec l'ambiance générale des lieux.

Nota : les arbres figurés par des trames sur les plans au 1/2.000e n'indiquent pas leur nombre réel sur le terrain.

SECTEURS GB1 & GB2

SONT AUTORISES sous condition :

- les constructions neuves, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les perceptions et la qualité paysagère du site.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les extensions autorisées :

- sont limitées à une hauteur maximale de 7 m (calculée entre l'égout du toit et le point le plus bas de la construction – au niveau du terrain naturel – à l'exception de la partie de la façade au droit de la rampe d'accès menant au sous-sol) ;
- doivent comporter au maximum deux niveaux.

La hauteur des serres est limitée à 7 m au faîtage.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En outre, à l'exception des équipements publics et des propriétés horticoles ou de recherche, les dispositions suivantes devront être respectées pour assurer l'équilibre entre le bâti et le végétal :

Secteurs	Espaces libres plantés en pleine terre	Circulations	Emprise des constructions
GB1	70 % minimum	20 % maximum	10 % maximum
GB2	80 % minimum	13 % maximum	7 % maximum

Tout projet pourra être refusé dès lors qu'il portera atteinte à l'équilibre paysager du site.

SECTEUR GB3

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées sont limitées à une hauteur maximale de 15 m (calculée entre l'égout du toit et le point le plus bas de la construction – au niveau du terrain naturel – à l'exception de la partie de la façade au droit de la rampe d'accès menant au sous-sol).

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des équipements publics et des propriétés horticoles ou de recherche agronomique, 60% au moins de l'unité foncière doit être aménagée en jardin*.

SECTEUR GB4

SONT AUTORISEES sous condition :

- les constructions neuves, à la condition que leur morphologie s'harmonise avec l'environnement immédiat : en particulier, les constructions devront présenter une simplicité de volumes et les longueurs de façade ne dépasseront pas 12 mètres.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées sont limitées à une hauteur maximale de 9 m (calculée entre l'égout du toit et le point le plus bas de la construction – au niveau du terrain naturel – à l'exception de la partie de la façade au droit de la rampe d'accès menant au sous-sol).

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des équipements publics et des propriétés horticoles ou de recherche, 65 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en jardin*.

Sous-Secteur GB4a

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées sont limitées à une hauteur maximale de 11,50 m (calculée entre l'égout du toit et le point le plus bas de la construction – au niveau du terrain naturel – à l'exception de la partie de la façade au droit de la rampe d'accès menant au sous-sol).

II. 3. 3

ZONE C : LA ZONE D'ACCOMPAGNEMENT

II. 3. 3. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Deux objectifs principaux de valorisation doivent être atteints sur l'ensemble du Cap d'Antibes :

- identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager à l'aide d'un ensemble de dispositions strictes ;
- préserver les densités existantes et notamment les rapports entre espaces bâtis et espaces végétalisés.

Concernant plus particulièrement la zone GC, les objectifs complémentaires sont :

- maintenir l'image du Cap en tant que «poumon vert» à l'échelle du littoral et, pour cela, renforcer les différentes ambiances existantes (présence dominante du pin, de l'olivier, du chêne ou de la végétation naturelle) en s'appuyant sur les ambiances végétales décrites par la typologie végétale (cf. plans de détail au 1/2.000^{e}) ;
- conserver au maximum la structure parcellaire existante pour ne pas altérer l'intérêt patrimonial majeur de ce territoire par des constructions issues de divisions parcellaires qui porteraient atteinte à la perception globale du secteur et remettraient en cause sa qualité paysagère ;
- limiter la constructibilité afin de maintenir l'équilibre actuel entre végétal et bâti.

Objectifs de développement durable

Ce secteur aéré et végétal participe à la trame verte communale grâce à ses grandes parcelles peu bâties et les plantations d'arbres en bordure de voie.

La structure des bâtiments construits avant la seconde guerre mondiale leur octroie une inertie thermique, améliorant leur confort en été et en hiver. Les bâtiments post-1948 sont plus imperméables et pour la plupart mal isolés. Les plus récents sont mieux isolés, mais restent en « système fermé » avec une ventilation mécanique.

Hormis quelques îlots d'immeubles collectifs sur la façade maritime au nord-est du secteur, la plupart des bâtiments ont une toiture à pente et chez un certain nombre celle-ci est exposée favorablement pour l'installation de panneaux solaires. De plus, le potentiel géothermique semble favorable sur les secteurs centraux, pour l'installation « hors nappes » de champs de sondes. Les contraintes paysagères et architecturales ne devraient pas empêcher l'installation de tels équipements (sous conditions).

Dominante

Zone à « valeur d'accompagnement » spécifique dans laquelle le bâti et l'espace naturel sont intimement liés.

II. 3. 3. 2 – Dispositions réglementaires

SONT INTERDITS :

- la démolition des bâtiments répertoriés comme *éléments remarquables du patrimoine architectural* dont la liste figure dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXV à XXXII) : en cas de ruine, l'immeuble devra être reconstruit à l'identique quant à son aspect extérieur.

SONT AUTORISES sous condition :

- l'extension des bâtiments existants, dans les limites fixées par les règles d'urbanisme en vigueur : l'extension pourra être accolée ou non au bâtiment principal existant et devra s'harmoniser avec sa volumétrie et son aspect ;
- les constructions neuves, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les perceptions et la qualité paysagère du site, avec une emprise maximale au sol de la construction de 10% de la surface du terrain ; toutefois, les serres agricoles ou horticoles ne sont pas soumises à ces règles de superficie et d'emprise au sol ;
- les travaux sur le bâti existant, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification de la volumétrie de la construction, sont soumis aux dispositions concernant l'aspect extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions nouvelles ou des extensions autorisées est fixée à 7 m (calculée entre l'égout du toit et le point le plus bas de la construction – au niveau du terrain naturel – à l'exception de la partie de la façade au droit de la rampe d'accès menant au sous-sol) ; cette hauteur peut être portée à 13 m (selon le même mode de calcul) pour les équipements publics.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **voies et les espaces publics** doivent être plantés d'arbres d'alignement ou d'ornement lorsque leurs dimensions sont suffisantes pour permettre le développement des sujets plantés : tout projet de plantation sur un espace public doit faire l'objet d'une étude globale, particulièrement sur les principaux axes urbains répertoriés dans le rapport de présentation. Le document d'urbanisme en application sur le territoire communal fixe les autres règles de plantation.

Des **plantations nouvelles** pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans tous les cas, la **création et/ou le renouvellement des plantations d'arbres** – que ce soit dans les jardins privés ou sur le domaine public – doivent se référer à la typologie végétale du secteur décrite dans le rapport de présentation de l'AVAP et sur les plans de détail au 1/2.000^{e} (dont prescriptions sont rappelées ci-dessous) : le choix des sujets veillera à maintenir sur le site des arbres de même essence ou d'une essence locale traditionnelle adaptée au terrain et au climat (cf. pages XXXVIII & XXXIX des « *ANNEXES* ») ; selon les essences végétales, une distance minimum par rapport au bâti sera respectée pour assurer le développement racinaire (4 m minimum).

Les ensembles arborés et les bosquets doivent être préservés et entretenus. De même, doivent être également préservés et entretenus les *éléments remarquables du patrimoine paysager* dont la liste figure dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII).

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 ; celle-ci est traduite sur les plans de détail à l'échelle du 1/2.000^{e} par un ensemble de catégories dont les trames représentatives sont amenées parfois à se superposer pour témoigner de la mixité des ambiances végétales *in situ* :

Site classé (pour mémoire : les sites classés relèvent de règles spécifiques ne relevant pas de l'AVAP).

Jardin remarquable

Les jardins remarquables sont protégés : leur emprise ne peut être réduite. Ils devront être préservés et entretenus ; ils sont identifiés par un numéro sur les plans de détail au 1/2.000e qui renvoie à la liste figurant dans les « *ANNEXES* » (cf. pages XXXIII à XXXVII) où ces espaces sont répertoriés.

Afin de respecter l'identité et l'ambiance de ces lieux, tout aménagement paysager devra respecter les données paysagères du site et conserver la pertinence à l'espace environnant. La masse arbustive devra être préservée en adéquation avec les essences existantes ou recommandées dans l'état des lieux du rapport de présentation.

Sujet isolé

Les éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité participe à la constitution et au caractère du paysage, devront être protégés et conservés.

Dans le cas d'un abattage d'arbre pour raison sanitaire, ou pour modifier le gabarit d'emprise d'une voie afin de favoriser le passage des transports en commun ou mode doux, et afin de conserver identité et l'ambiance de ces lieux, toute suppression d'un sujet végétal devra faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'une réflexion urbaine et patrimoniale cohérente.

Ambiance végétale [les motifs de trames ci-contre sont indiqués à titre exemple : se reporter aux plans de détail]

Les plans de détail au 1/2.000e figurent (par des trames hachurées ou des motifs) le repérage des ambiances végétales existantes participant à l'ambiance et l'identité des lieux : dans la cadre des projets à venir, les plans paysagers devront s'inspirer de ce repérage végétal afin d'être en harmonie avec l'ambiance générale des lieux.

Nota : les arbres figurés par des trames sur les plans au 1/2.000e n'indiquent pas leur nombre réel sur le terrain.

En outre, à l'exception des équipements publics et des propriétés horticoles ou de recherche, les dispositions suivantes devront être respectées pour assurer l'équilibre entre le bâti et le végétal :

Secteurs	Espaces libres plantés en pleine terre	Circulations	Emprise des constructions
GC	70 % minimum	En dehors des 70 % dédiés aux espaces libres et plantations	

Tout projet pourra être refusé dès lors qu'il portera atteinte à l'équilibre paysager du site.



Avenue Marc Pugnaire

II. 3. 4

ZONE M : LA FRANGE LITTORALE

II. 3. 4. 1 – Principaux objectifs de protection et de valorisation

Objectifs urbains, patrimoniaux et paysagers

Pour l'ensemble du Cap d'Antibes, les objectifs de valorisation sont doubles :

- identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager à l'aide d'un ensemble de dispositions strictes ;
- préserver les densités existantes et notamment les rapports entre espaces bâtis et espaces végétalisés.

Concernant plus particulièrement la zone M, les objectifs sont :

- redonner à la frange littorale sa fonction unifiante et fédératrice ;
- préserver les rochers et les plages du Cap d'Antibes qui composent le front de mer de la frange littorale, indépendamment des espaces littoraux exondés constituant la côte du Cap d'Antibes depuis le carrefour du bd du Cap et du boulevard James Wyllie jusqu'à la Fontaine du Pin, déjà protégés au titre des sites classés conformément à l'arrêté du 30 octobre 1958 (cf. page 3 ci-dessus) et qui, de ce fait, sont soumis à une réglementation spécifique ;
- permettre l'activité portuaire en assurant une délimitation précise à ces activités ;
- le plan d'eau (sur la bande littorale de 100 m) devra rester vierge de tout aménagement permanent, à l'exception des balisages et autres aménagements de sécurité maritime ;
- laisser libres les séquences de vues vers la mer pour les promeneurs ;
- la conservation et la restauration des éléments d'architecture pittoresque (exemple : la tour de la vigie sur la place des ondes).

Objectifs de développement durable

Assurer des rechargements réguliers en sable sur les plages du Cap d'Antibes pour remédier à leur tendance naturelle à l'érosion, le risque de submersion marine étant pour sa part "faible à moyen".

Dominantes

Secteur M1 : inconstructibilité et préservation du caractère naturel.

Secteur M2 : constructibilité limitée aux activités liées aux plages.

Secteur M3 : constructibilité axée sur l'activité portuaire de plaisance et nautique.

Secteur M4 : aire de mouillage, image typique dans le paysage du Cap.

II. 3. 4. 2 – Les dispositions réglementaires

TOUS SECTEURS

Comme il est précisé ci-avant (cf. pages 12 et 13), le Domaine Public Maritime du Cap d'Antibes fait l'objet d'un arrêté de site classé : étant soumis à une législation spécifique, cette portion périmétrale de l'aire du Cap d'Antibes n'est pas comprise dans l'AVAP. Le plan joint dans les « ANNEXES » (cf. page XI) et les plans de détail au 1/2.000e figurent l'emprise précise du Domaine Public Maritime autour du Cap.

EST INTERDIT :

- à l'exception des emprises portuaires (M3), le plan d'eau n'est pas destiné à être constructible (bande littorale de 100 m) : toutefois, tout nouvel aménagement sera étudié au cas par cas s'il satisfait aux conditions qui ont été établies dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Ville d'Antibes dédiée aux plages ;
- tout aménagement permanent sur le plan d'eau (bande littorale de 100 m), à l'exception des balisages et autres aménagements de sécurité maritime.

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISES :

- les travaux de consolidation, de protection ou de reconstitution du rivage destinés à lutter contre l'érosion de la mer (altération des rochers, désensablement,…) ;
- les balisages et les autres aménagements sur la terre ferme ou sur le domaine public maritime exondé destinés à assurer la sécurité maritime.

SECTEUR M1

EST INTERDIT :

- tout aménagement sur les rochers (autre que ceux mentionnés ci-dessus), même temporaire.

EST PRINCIPALEMENT AUTORISEE

- la préservation et/ou la restitution du caractère naturel du littoral.

SECTEUR M2

SONT PRINCIPALEMENT AUTORISES

- les nouveaux aménagements sur le plan d'eau (pontons, épis,…) seront étudiés au cas par cas, à la condition qu'ils soient liés aux futurs établissements balnéaires et s'ils satisfont aux conditions qui ont été établies dans la Charte Architecturale et Paysagère de la Ville d'Antibes dédiée aux plages ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements sanitaires, aux activités balnéaires, aux aires de jeux et de loisirs, à l'entretien, à la surveillance ainsi qu'à la sécurité des plages ;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services techniques ou aux réseaux d'intérêt collectif ;
- les **aires de jeux et de loisirs**, les équipements, constructions et installations liées aux activités balnéaires ;

- les **constructions temporaires** édifiées sur les plages (qu'elles soient ou non concédées) ou encore en bordure de celles-ci, sous réserve qu'elles permettent de préserver pour l'essentiel la vue sur la mer pour les piétons circulant sur l'espace public qui longe les plages et que leurs fondations soient affleurantes ;
- les **affouillements ou exhaussements** de sol, liés aux constructions et utilisations du sol autorisées ainsi qu'à leur desserte, sous réserve que la restitution finale – après aménagement – participe à la sauvegarde et à la valorisation du site ;
- les aires de **stationnement**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions sur les plages doivent être traitées avec des matériaux de qualité et présenter un aspect qui s'harmonise avec le site environnant : toute coloration excessive est interdite.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations sur les plages sont interdites.

SECTEUR M3

SONT AUTORISES

- les travaux de consolidation, de protection ou de reconstitution de l'assise des jetées, destinés à lutter contre l'érosion de la mer (altération des rochers, désensablement,…).

SONT AUTORISES sous condition :

- le réaménagement des pontons et des pannes, à condition de préserver l'harmonie du site ;
- les constructions nouvelles et les aménagements à la condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires aux activités portuaires, culturelles, nautiques et de loisirs ou aux équipements publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra s'insérer dans un vélum d'une hauteur maximale de 4,5 m (hors tout) à compter du niveau du quai à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des bateaux : toutefois, cette disposition ne concerne pas la capitainerie du port.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des sites ainsi que la conservation des perspectives et des vues sur la mer : tout projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au paysage urbain caractéristique du Cap d'Antibes ; toute coloration excessive est interdite

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre, dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'occasion de travaux de réaménagement, un projet paysager d'ensemble sera mis en œuvre sur l'ensemble du site pour le valoriser : il pourra comporter des végétaux en pleine terre, en bacs et/ou en jardinières... selon les contraintes techniques liées au sous-sol.

La création et le renouvellement des plantations d'arbres – dans les jardins privés comme sur le domaine public – doivent privilégier les essences acclimatées qui caractérisent le paysage antibois (cf. « *ANNEXES* », pages XXXVIII et XXXIX).

SECTEUR M4

SONT AUTORISES sous condition :

Seuls peuvent être autorisés les aménagements rudimentaires de pontons ou de planchers d'embarquement à caractère démontable et à la condition qu'ils soient strictement liés à l'activité de mouillage traditionnelle de l'anse de l'Olivette.

HAUTEUR DES AMENAGEMENTS

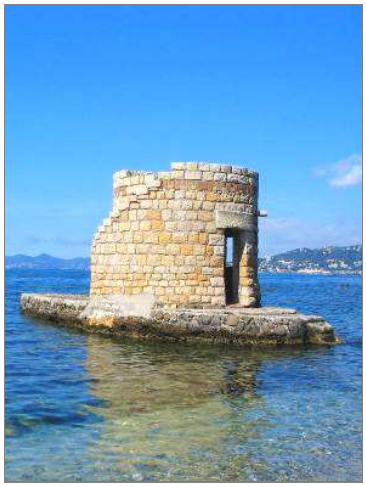
Les pontons ou planchers d'embarquement ne pourront pas dépasser la hauteur d'1 m au-dessus du plan d'eau.

ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements devront présenter un traitement architectural d'une extrême sobriété et utiliser exclusivement les tubes métalliques pour les armatures et le bois pour les platelages : leur simplicité d'aspect devra préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et du site en général, mais aussi ne pas dénaturer la conservation des perspectives et des vues vers la mer : tout projet pourra être refusé si, par son traitement, il portait atteinte à l'image typique de l'anse de l'Olivette.

Aucun affichage publicitaire, même temporaire, ne devra être visible sur le site

La tour de la plage des Ondes





L'anse de l'Olivette