

CANNES

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme



PLU APPROUVE LE 18 NOVEMBRE 2019, MODIFIE LE 19 JUILLET 2021,
LE 28 NOVEMBRE 2022, LE 26 JUIN 2023, LE 27 NOVEMBRE 2023,
LE 18 DECEMBRE 2023

PROJET DE MODIFICATION N°4



5A. REGLEMENT

*Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme
dans la version actualisée suivant le décret du 28 décembre 2015.*

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES	9
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	10
ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT	10
ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10
ARTICLE 4 – LEXIQUE	12
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES	28
A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT	29
ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION	29
1. Règles générales relatives aux hauteurs	29
2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 31	
3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	33
4. Règles générales relatives aux implantations des constructions et des clôtures par rapport à la conservation et au rétablissement du réseau hydraulique superficiel hors «centre urbain» du P.P.R.I.	34
5. Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres, espaces verts et espaces verts de pleine terre .	35
6. Règles générales relatives aux normes de stationnement.....	36
7. Règles générales relatives à la desserte et aux accès	37
8. Règles générales relatives aux réseaux	39
ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES.....	41
1. Adaptations mineures	41
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) :	41
3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général ...	42
4. Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales	42
5. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis	42
6. Prescriptions particulières aux bâtiments existants.....	43
ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL	43
ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS	43
1. Application des règles des lotissements	43
2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme	44
3. Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)	44
ARTICLE 5 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES	44
ARTICLE 6 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE	45
ARTICLE 7 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET	45
B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES	46
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	46
ARTICLE 2 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	46
ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	47
ARTICLE 4 – GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP)	47
1. Dispositions générales.	47
2. Principes de dimensionnement du volume de rétention/infiltration à la parcelle	48
3. Justifications de la bonne conception et de l'efficacité ultérieure du dispositif de GIEP.	51
4. Réduction de l'imperméabilisation des sols – Infiltration in situ – Recours aux techniques alternatives.....	51
ARTICLE 5 – IMPACT DE LA GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES EN DEHORS DE L'UNITE FONCIERE	52
ARTICLE 6 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ASSIMILEES (EPA)	52
ARTICLE 7 – GESTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE SUBMERSION	52

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE	52
C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES	53
C1/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION	53
PREAMBULE.....	53
ARTICLE 1 LE RISQUE INONDATION DU A UN DEBORDEMENT D'UN COURS D'EAU OU VALLON	54
ARTICLE 2 LE RISQUE INONDATION DU AU RUISSELLEMENT URBAIN	54
ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE SUBMERSION MARINE	55
C2/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INCENDIE	56
ARTICLE 3 4 -PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES	56
ARTICLE 4 5 –REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT	57
C3/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES	57
ARTICLE 5 6 –TRANSPORTS DE MATIERES DANGEUREUSES.....	57
C4/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES DE SEISMES ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	58
ARTICLE 6 7 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION.....	58
ARTICLE 7 8 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN	58
ARTICLE 8 9 - ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX.....	59
C5/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES.....	59
ARTICLE 9 10 - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME CANNES-MANDELIEU	59
ARTICLE 10 11 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES.....	60
D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE.....	61
ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE.....	61
ARTICLE 2 - EMBLEMES RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (100% de la SP dévolue au logement social, sauf indication contraire figurant au document 5B du P.L.U.)	61
ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX	61
E/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	62
ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE.....	62
1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables.....	62
2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique	62
3. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m ² de Surface de Plancher	62
ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE	63
ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER	63
1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés.....	63
2. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques	63
3. Règles relatives à la préservation du patrimoine végétal, naturel et paysager « commun ».....	66
ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL.....	67
1. Patrimoine archéologique.....	67
2. Les sites classés	67
3. Les sites inscrits.....	67
4. Protections du patrimoine architectural et bâti communal.....	67

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	69
Préambule.....	70
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	71
Art U1 : Destinations et sous destinations	71
1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans les zones U. Sont interdites :	71
1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les zones U	72
Art U2 : Mixité fonctionnelle et sociale	74
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Art U3 : Volumétrie et implantation des constructions	75
3.1. Emprise au sol des constructions	75
3.2. Hauteur des constructions	75
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	78
3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	81
Art U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
4.1. Dispositions générales	81
4.2. Implantation dans le terrain.....	81
4.3. Toitures	82
4.4. Saillies	82
4.5. Edicules techniques.....	83
4.6. Volumétrie	84
4.7. Façades	85
4.8. Les clôtures	85
4.9. Menuiseries extérieures / matériaux.....	86
4.10. Aménagements extérieurs.....	86
Art U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	86
5.1. Dispositions générales	86
5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols	87
5.3. Espaces libres et Espaces verts	87
5.4. Plantation d'arbres.....	87
5.5. Traitement des espaces libres.....	88
Art U6 : Stationnement	89
Section 3 : Équipements et réseaux.....	92
Art U7 : Desserte par les voies publiques ou privées	92
Art U8 : Desserte par les réseaux	92
TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	93
Préambule.....	94
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	94
Art AU1 : Destinations et sous destinations	94
1.1. Destinations et sous-destinations interdites.....	94
1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions	94
Art AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	94
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
Art AU3 : Volumétrie et implantation des constructions	95
3.1. Emprise au sol des constructions	95

3.2.	Hauteur maximale des constructions.....	95
3.3.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	95
3.4.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	95
3.5.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	95
Art AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		96
4.1	Éléments en façades et saillies	96
4.2	Clôtures.....	96
4.3	Portails et portillons	96
4.4	Constructions.....	96
Art AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		96
5.1.	Dispositions générales	97
5.2.	Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols	97
Art AU6 : Stationnement		97
Section 3 : Équipements et réseaux.....		97
Art AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....		97
Art AU8 : Desserte par les réseaux.....		97
TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES.....		98
Préambule.....		99
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		100
Art AN1 : Destinations et sous destinations		100
1.1.	Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A et N :	100
1.2.	Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones A et N, à l'exception des secteurs AL et NL	100
1.3.	Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées sous-conditions dans les secteurs des zones A et N, hors AL et NL :	101
1.4.	Destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs AL et NL :	102
Art AN2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....		103
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		103
Art AN3 : Volumétrie et implantation des constructions		103
3.1.	Emprise au sol des constructions	103
3.2.	Hauteur des constructions	103
3.3.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	104
3.4.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	104
3.5.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	104
Art AN4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		104
4.1.	Dispositions générales	104
4.2.	Aspect des façades et revêtements	105
4.3.	Les clôtures et les portails.....	105
4.4.	Toitures	106
Art AN5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		107
5.1.	Dispositions générales	107
5.2.	Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols	107
Art AN6 : Stationnement		107
Section 3 : Équipements et réseaux.....		107
Art AN7 : Desserte par les voies publiques ou privées.....		107
Art AN8 : Desserte par les réseaux.....		107
8.1.	Eau	107

8.2.	Eaux pluviales.....	107
TITRE 6 : ANNEXES		109
A/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES		110
B/ PATRIMOINE HISTORIQUE		111
Patrimoine Labellisé Architecture contemporaine remarquable.....		111
Patrimoine Bâti.....		112
Patrimoine végétal		186
C/ LIVRET DES PLANS DE MASSES.....		192

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Cannes, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédée par l'Etat à la Commune.

ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral ;
- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003 ;
- les dispositions de la loi n°85-696 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (D.P.U.), instaurées par délibération du Conseil Municipal en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme ; les zones d'application du droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, instituées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, en application des articles L.142-1 et L.142-3 du même Code, dans le massif de la Croix-des-Gardes, au profit du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres, les périmètres des secteurs dans lesquels un Programme d'Aménagement d'Ensemble ou un Projet Urbain Partenarial...
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - o R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 sont :

- la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
- la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend les secteurs UBa, UBf et UBp ;
- la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs UCa, UCf, UCrt, UCp et le sous-secteur UCpb ;

- la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ;
- la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEa, UEg, UEci, UEp et UEr ;
- la zone UF délimitée par un tireté est repérée par l'indice UF au plan. Elle comprend les secteurs UFa, UFb, UFc et UFp ;
- la zone UK délimitée par un tireté est repérée par l'indice UK au plan. Elle comprend les secteurs UKa, UKb, UKc, UKe, UKi et UKf ;
- la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP au plan. Elle comprend les secteurs UPa et UPb ;
- la zone UR délimitée par un tireté est repérée par l'indice UR au plan. Elle comprend les secteurs URa et URb.

2. Les zones à urbaniser, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 4 sont :

- la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan ;

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aj et AL.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 5 sont :

- la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs Na, Np, Ngv, Ns et NL.

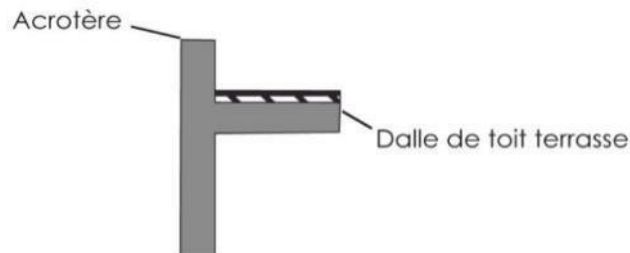
5. Les servitudes d'urbanisme suivantes :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le document 5B du PLU ;
- les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- les **zones concernées par les risques d'inondation et de submersion marine**;
- les **Eléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel, environnemental, paysager et patrimonial** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des descriptions de nature à assurer leur protection sont définies au chapitre D du titre 2 ;
- les **Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale**, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Périmètres de Mixité Sociale**, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les **Emplacements Réservés de Mixité Sociale**, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au chapitre C du titre 2 du présent règlement ;
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et leurs périmètres, au titre de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à leurs fiches de prescription avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les **Secteurs à plan de masse** sur lesquels sont reportées les implantations de constructions particulières ;
- les **Marges de recul** pour l'ancrage des façades ;
- des **hauteurs spécifiques** applicables à certains bâtiments ;
- les périmètres d'application du **Plan d'Exposition au Bruit** ;
- les axes d'écoulement des principaux **vallons**.

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Cannes n'étant pas totalement couvert par le zonage du présent PLU, par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'y appliquent.

ARTICLE 4 – LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

Ces réalisations peuvent également être concernées :

- par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0).
 - Par des dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).
 - Par des dispositions propres au présent règlement visant la restauration du réseau hydraulique superficiel.
- **Aléa** : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.
 - **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
 - **Allée** : voie interne à l'unité foncière, bordée d'arbres.

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Arbre de haute tige (ou de haute futaie)** :

Les arbres de haute tige à planter sont les arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20-25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol (« force » de l'arbre) et qui, à l'issue de son développement naturel, s'élèvera à une hauteur minimum de 5 mètres et aura un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

Les arbres de haute tige à conserver sont les arbres qui s'élèvent à une hauteur minimum de 5 mètres et qui ont un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol.

La force d'un arbre est la circonférence du tronc à 1 mètre du sol.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

- arbres de niveau 1 : Pins parasols et pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, araucarias, jacarandas, caroubiers, ginkgo biloba, tilleuls, etc.
- arbres de niveau 2 : Palmiers, oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, etc.

Tout arbre planté en haie ne sera pas comptabilisé au titre du nombre d'arbres de hautes tiges imposé ou à conserver dans le règlement.

- **Artificialisation des sols** : transformation d'un sol à caractère naturel, agricole ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle.

- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

- **Bâtiment** : Construction close et couverte présentant des espaces intérieurs utilisables. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...).

Les règles qui s'appliquent aux bâtiments font l'objet d'exception pour les saillies qui les composent.

- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

NOTA : Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

En revanche, au plan de la réglementation en matière de prévention des inondations, un tel ouvrage est soumis aux mêmes prescriptions que les clôtures définies ci-dessus. Autrement dit, en matière de prévention des inondations, et à l'échelle de l'unité foncière, il n'est pas fait de distinction entre clôtures périphériques et clôtures séparatives internes.

De la même manière, si traditionnellement les clôtures ne sont concernées que par des prescriptions relatives à leur hauteur et à leur aspect extérieur, dans le présent règlement elles peuvent également être soumises à des prescriptions de prévention des inondations telle que l'obligation de transparence hydraulique.

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**

- o **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

- o **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**
 - **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.
 - **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**
 - **Artisans et commerces de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
 - **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - **Hébergements hôteliers** : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
 - **Autres hébergements touristiques** : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie.
 - **Cinéma** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
 - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **Equipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
- **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débit de fuite** : débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Eaux diverses assimilées aux eaux pluviales (EPA) :**
- Il s'agit des eaux dites claires car non polluées. Ce sont notamment les eaux de nappe, les eaux de condensation ou encore l'eau du réseau public d'eau potable, utilisées ou non dans un process susceptible d'être rejetées au réseau hydraulique superficiel (RHS)
- NOTA** : sauf dérogation les **rejets permanents d'EPA** au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales sont **strictement interdits**. Les **rejets temporaires d'EPA** au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales peuvent quant à eux être **autorisés sous conditions**.
- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement :**
- Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.
- Les eaux dites pluviales sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.
- Les eaux dites de ruissellement sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de

nombreux macro-déchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites, voire métro). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD)** : elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
 - les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
 - les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

- **Eaux usées non domestiques (EUND)** : elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.
NOTA : leur **rejet** au réseau public des eaux usées est **soumis à autorisation**.

- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD)** : le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :
 « Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »
 Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.
NOTA : leur **rejet** au réseau public des eaux usées est **soumis à autorisation**.

- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

- **Emprise au sol** : L'emprise correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ainsi, tout espace situé sous un porte-à-faux à moins de deux mètres du sol ne sera considéré ni en espace libre, ni en espace vert. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 du Code de l'urbanisme).
IMPORTANT : La notion d'emprise au sol étant quelque peu différente en matière de prévention des inondations, il convient, le cas échéant, de se référer à la définition qui en est donnée dans le règlement du PPRI pour l'application des prescriptions correspondantes.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...).

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Enjeux :** Personnes, biens, équipements, environnement, susceptibles d'être affectés par un phénomène d'origine naturelle et/ou anthropique et de subir des préjudices ou des dommages. Les enjeux ne sont étudiés que dans la mesure où ils présentent une certaine vulnérabilité face aux aléas. La plupart du temps, les enjeux sont englobés dans le terme vulnérabilité qui désigne alors des objets caractérisés par une valeur et une capacité de résistance physique à l'aléa. Les PPR distinguent nettement les enjeux (valeurs) de la vulnérabilité (fragilité).

- **Espace Boisé Classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres imposés :** il s'agit des surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Ex : espaces artificialisés non couverts tels que les terrasses, piscines, voies d'accès, places de PK, etc.

- **Espaces verts :** Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Les espaces végétalisés recouvrant un niveau de sous-sol ou de toiture sont comptabilisés dans les espaces verts dès lors que l'épaisseur de terre est d'au moins 80 cm (1 mètre 50 pour les Espaces Verts Protégés, voir infra).

Exemples d'éléments non pris en compte dans la surface des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.) avec une épaisseur de terre inférieure à 80 cm, etc.

Pour le calcul du coefficient des espaces verts, la superficie des voies privées desservant plusieurs propriétés foncières et celle des emplacements réservés ne sont pas comptabilisées.

IMPORTANT : s'il est courant en urbanisme de considérer les surfaces d'espaces verts comme des surfaces perméables, en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) et de gestion du risque inondation, la perméabilité d'un sol ou d'une surface aménagée ne peut être appréciée qu'à partir de son coefficient de perméabilité lequel est évalué à partir d'essais / tests normalisés.

- **Espaces verts de pleine terre :** il s'agit des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participant à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils sont repérés au plan de zonage réglementaire, uniquement pour les plans de masses, par une trame verte avec des hachures horizontales.

- **Etude de ruissellement :**

L'étude de ruissellement est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'évaluer / caractériser l'aléa et de diagnostiquer la vulnérabilité des personnes et des biens.

Différents cas de figure pouvant se présenter, il convient de consulter les services de la collectivité pour connaître le contenu de l'étude de ruissellement à réaliser.

Les deux principaux cas de figure sont toutefois les suivants :

1) **Le projet est situé en zone réglementée (PPRI – PAC Inondation).**

Il convient de se référer au règlement du PPRI / PACI qui d'une part quantifie l'aléa et d'autre part fixe le contenu du diagnostic de vulnérabilité à réaliser. Mais sachant que le PPRI / PACI n'est pas exhaustif pour ce qui concerne la cartographie du réseau hydraulique superficiel, il est obligatoire de repérer ce dernier et d'évaluer l'aléa inondation correspondant pour tout projet d'aménagement / construction.

2) **Le projet n'est pas situé en zone réglementée (PPRI – PAC Inondation).**

L'aléa doit être évalué de manière pragmatique (relevés topographiques, reconnaissances de terrain etc. visant à identifier le réseau hydraulique superficiel et à caractériser le ruissellement ainsi que les écoulements potentiels). La vulnérabilité des biens et des personnes est quant à elle diagnostiquée de la même façon qu'en zone réglementée.

- **Extension :** Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti :** La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Géo référencement :** Processus d'attribution de coordonnées cartographiques ou géographiques à tout objet de la surface terrestre.

Article 1 décret n° 2000-1276 du 26 décembre 2000 modifié

A. - Systèmes de références géographiques et planimétriques :

Zone	Système géodésique	Ellipsoïde associé	Projection
France métropolitaine	RGF93	IAG GRS 1980	Lambert 93. Coniques conformes 9 zones.

B. - Systèmes de référence altimétriques

Zone	Système altimétrique
France métropolitaine à l'exclusion de la Corse	IGN 1969

Le décret n°2006-272 du 3 mars 2006 rend exclusif l'usage du nouveau système de référence à compter du 3 mars 2009 pour les échanges de données géo référencées dans la sphère publique au sens large, tels que décrit dans la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Suite au décret n°2006-272 du 3 mars 2006, toutes les administrations de l'Etat, collectivités locales et entreprises chargées de l'exécution d'une mission de service public devront utiliser le nouveau système de référence pour leurs échanges de données géo référencées.

NOTA : le PPRI et certaines dispositions du présent règlement imposent l'établissement de plans masse, coupes et profils en long géo référencés.

L'article R 431-9 du code de l'urbanisme dispose que « Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. »

- **Gestion traditionnelle des eaux pluviales :** mode de gestion ayant recours à des ouvrages de collecte et de stockage enterrés. Il regroupe un ensemble de techniques reposant sur le concept du « tout tuyau ». Les eaux pluviales sont collectées et concentrées vers un même exutoire.
- **Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) :** la gestion intégrée des eaux pluviales permet de compenser l'imperméabilisation face à une petite ou moyenne pluie, afin de pouvoir étendre l'urbanisation raisonnée des villes. Elle permet également de diminuer les apports de polluants dans les cours d'eau ou dans la mer. Cette gestion contribue à :
 - o valoriser l'usage et la présence de l'eau en ville,
 - o réduire les flux de pollution par temps de pluie,
 - o limiter dans les situations de pluies très fortes la formation d'écoulements occasionnels, rapides et concentrés et de zones d'accumulation.

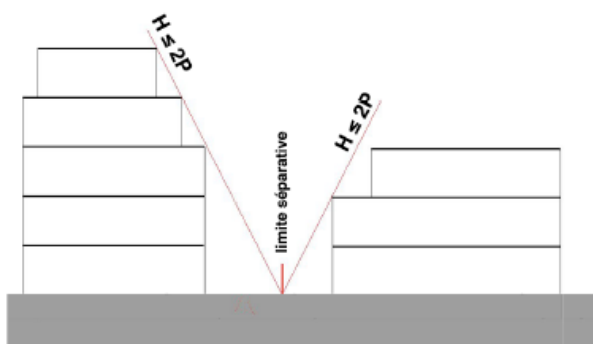
Elle cherche dans toute la mesure du possible à gérer les eaux au plus près du lieu où la pluie est tombée et à minimiser les ruissellements ou, à défaut, leurs effets sur les vies humaines et les biens.
- **Gestion à la « parcelle » des eaux pluviales :** mode de gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à gérer au maximum les eaux de pluie in situ à l'échelle de la « parcelle » (c'est-à-dire directement là où elles tombent).

NOTA : le présent règlement impose une limitation des débits d'eaux pluviales rejetés à l'aval des « parcelles » objets d'aménagements et / ou de constructions. « Parcelle » est ici un terme générique pouvant recouvrir ceux d'unité foncière, de lotissement, de zone d'aménagement, d'îlot urbain ...

Dans le cadre du présent règlement le cas le plus fréquent est celui d'**unité foncière**.

- **Hauteurs relatives par rapport aux limites séparatives de fond de propriété :**

H = hauteur en tous points du bâtiment
P = distance prise horizontalement
 entre tous points du bâtiment et la limite séparative

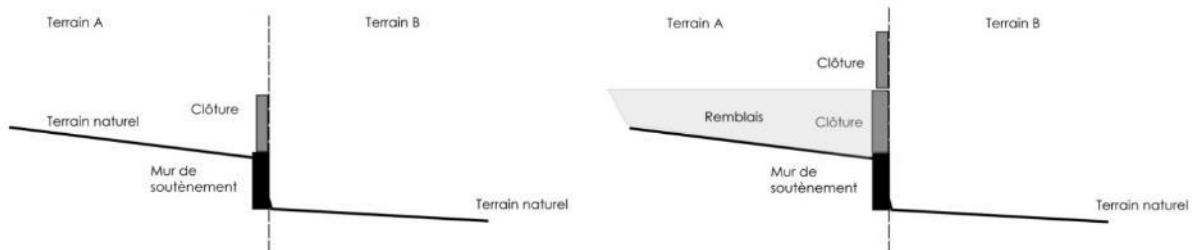


**HAUTEURS RELATIVES
 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**
 $H \leq 2P$

Nota : ce schéma vaut quelle que soit la pente du terrain.

- **Îlot de chaleur urbain (ICU) :** Elévations localisées des températures constatées en milieu urbain par rapport aux zones rurales voisines.
- **Imperméabilisation :** recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.
- **Infiltration :** processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.
L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :**
Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Jardins familiaux :** il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Limites séparatives :** Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
 - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Linéaire sur voie :** le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.
- **Logement de fonction :** logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement locatif social :** les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



NOTA : dans certaines circonstances, et sous réserves de conception adaptée, les murs de soutènement peuvent être utiles en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Ils peuvent en effet constituer des ouvrages permettant de ralentir, freiner, retenir les eaux de ruissellement, voire de les stocker temporairement.

- **Noue** : fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.
- **Noues paysagères** : les noes paysagères sont dédiées à faciliter le libre écoulement des eaux. Spécifiquement au sein de Cannes Bocca Grand Ouest, elles sont indispensables au bon fonctionnement hydraulique du projet et ont été calibrées afin d'assurer la non-aggravation du risque d'inondations et la réduction de la vulnérabilité du secteur. Le schéma directeur de l'espace stratégique de requalification (E.S.R.) définit comme suit les caractéristiques techniques à respecter lors de la création des noes paysagères par les aménageurs :
 - o Le dimensionnement d'une noe paysagère doit, à minima, respecter le volume inscrit au chapitre III.3 « Caractéristiques techniques des aménagements » du schéma directeur de l'E.S.R.,
 - o Les dimensions utilisées pour atteindre ce volume peuvent varier, cependant la profondeur (h) devra respecter la bonne évacuation des écoulements vers l'aval,
 - o Les noes sont réalisées à ciel ouvert et végétalisées, sauf en cas de contraintes exceptionnelles et justifiées. Exemples : nécessités de franchissement de noes...En cas de couverture, le fonctionnement hydraulique des noes devra être assuré comme modélisé dans le schéma directeur de l'E.S.R.,
 - o La végétation ne devra pas impliquer de réduction significative du volume et ne devra pas gêner les écoulements,
 - o Ces espaces intègrent dans leur périmètre les retraits qui leur sont imposés vis-à-vis des constructions et des clôtures.

Ces ouvrages devront être validés par le Pôle cycles de l'eau de la C.A.C.P.L.
Leurs représentations graphiques consistent en une trame verte.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une

volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Perméabilité d'un sol** : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française–EN 16 323 (2016) – glossaire assainissement)

NOTA : Cette capacité est mesurée par le coefficient de perméabilité (aussi appelé conductivité hydraulique) K exprimant une hauteur d'eau infiltrée par unité de temps. Pour l'évaluation de la perméabilité ou conductivité des sols, il existe plusieurs méthodes d'essai in situ, basées sur des approches théoriques différentes.
- **Perspectives sensibles** : elles identifient une perspective sur un élément important du paysage.
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.

Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements. Les constructions et les aménagements figurant dans un périmètre de plan de masse défini sur un plan de zonage réglementaire doivent être réalisés dans leur ensemble afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle du périmètre et de son environnement proche.

Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions), sauf si ces espaces sont clairement définis dans le périmètre du plan de masse.

Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter.

IMPORTANT : En fonction de la complexité du projet d'aménagement ou de construction et parce qu'un plan masse doit demeurer lisible et compréhensible, un plan V.R.D. pourra être produit de manière indépendante.
- **PPRI** : Plan de prévention des risques naturels d'inondations
- **Plantations privilégiées** : Il s'agit des espèces végétales à planter en priorité dans les jardins :
 - les espèces méditerranéennes seront favorisées ;

- les espèces invasives doivent être évitées (exemples : mimosa, ailante...);
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

- **Pleine terre** : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.
IMPORTANT : s'il est courant en urbanisme d'assimiler la pleine terre à un milieu perméable, en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) et de gestion du risque inondation la perméabilité d'un milieu ne peut être appréciée qu'à partir de son coefficient de perméabilité lequel est évalué à partir d'essais / tests normalisés.

- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Remblais** : exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais...).

- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.

- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface)** : sont rattachées sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs ...) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées ...).

- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

- **Rétention** : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.

- **Retrait** : on appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Ripisylve** : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

- **Risque** : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme

la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement (aléas)** et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résumant ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".

La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).

- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.
- **Surface de plancher (SdP)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Techniques alternatives** : contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux

surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain bâti qui fait l'objet qui fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti » . Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.
- **Transparence hydraulique** : La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.
- **Types d'arbres** : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :
 - arbres de niveau 1 : Pins parasols et pins d'Alep, séquoias, cèdres, eucalyptus, camphriers, chênes, micocouliers, araucarias, jacarandas, caroubiers, ginkgo biloba, tilleuls, etc. ;
 - arbres de niveau 2 : palmiers, oliviers, lauriers, cyprès, yuccas, etc.
- **Voie** : une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.
- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.
- **Voies et emprises publiques** :

Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Vulnérabilité** :
 La vulnérabilité peut être définie comme les conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc...). C'est la notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc... Le présent règlement fait à de nombreuses reprises référence à l'augmentation ou à la diminution de la vulnérabilité.
 La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.
 L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION

1. Règles générales relatives aux hauteurs

Modalité de calcul de la hauteur

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

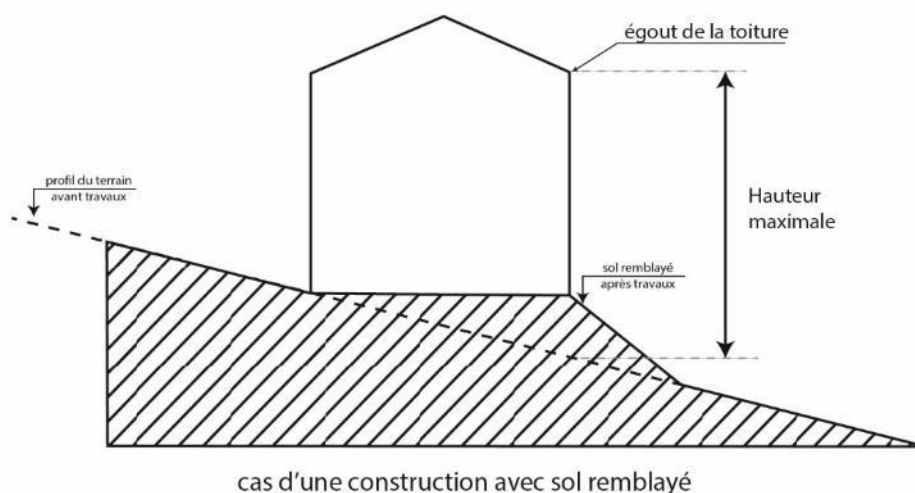
La hauteur maximale des constructions est mesurée :

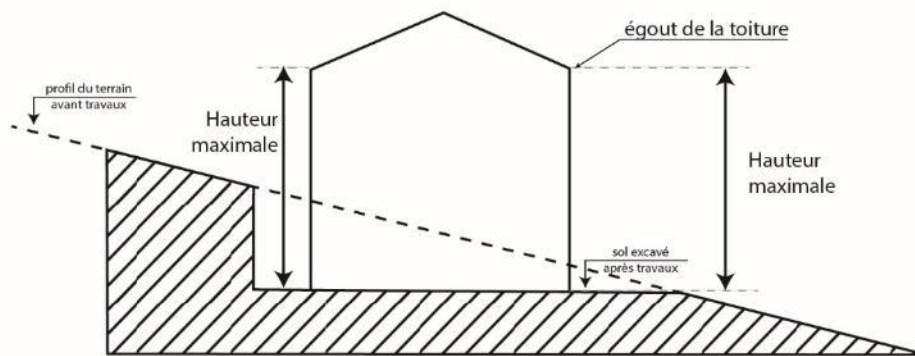
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions
ou pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :
 - l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
 - au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
 - au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.

Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

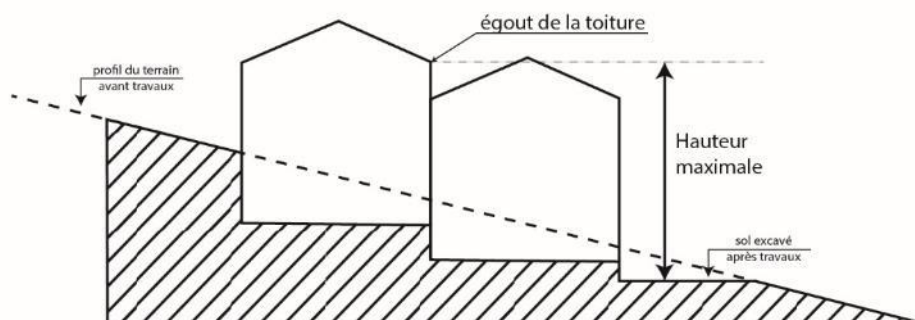
La hauteur des constructions doit également tenir compte des « perspectives sensibles » identifiées aux plans de zonage du P.L.U.. A ce titre, l'implantation et la hauteur de la construction et des aménagements, hors clôtures mais y compris les aménagements d'espaces verts, doivent tenir compte de cet enjeu paysager particulier et ne pas le masquer.

Des règles complémentaires de calcul de la hauteur s'appliquent dans le cadre de l'application du P.P.R.i..

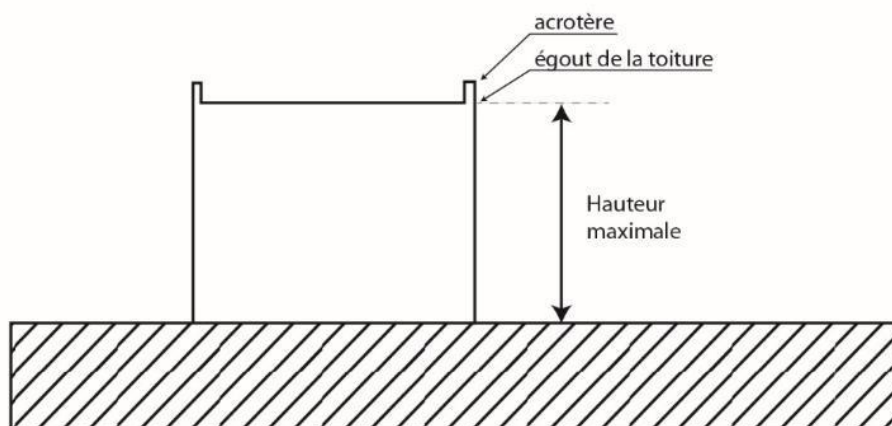




cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Cas particulier de mesure de la hauteur lors de la jonction de plusieurs prescriptions de hauteur

Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies ou emprises publiques faisant l'objet de hauteurs maximales différenciées, la hauteur autorisée sur la voie la plus large s'applique également en bordure de la voie la plus étroite, sur une profondeur constructible maximale compté à partir de l'alignement ou de la limite de construction imposée ou admise :

- de 50 m pour les constructions à destination d'hôtel et les complexes à destination principale de cinéma ;
- 20 mètres pour les constructions situées sur la Croisette ;
- 16 mètres pour les autres cas, sauf bande de recul maximale édictée spécifiquement dans la zone.

En cas de contradiction entre la carte des hauteurs et les dispositions qui précèdent, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3 mètres 50 pour les locaux d'ascenseur et 1 mètre 50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.
- les éléments architecturaux ponctuels ou les œuvres d'art avec une hauteur limitée à 21 mètres tout compris,
- les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants et dans la limite de trente centimètres, à l'exception du secteur historique du Suquet.

Règles de majoration de la hauteur

Les hauteurs définies pour chaque zone peuvent être majorées :

- de 3 mètres pour les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et les cinémas ;
- de 3 mètres pour les surélévations qui prennent appui sur une toiture terrasse existante et dont la toiture est constituée de tuiles, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain ;
- de 1 mètre dès lors que cette hauteur est utilisée pour les commerces du rez-de-chaussée donnant sur rue,
- de 1 mètre afin de tenir compte des cotes de plancher qui doivent être relevées du fait de l'aléa submersion marine, en dehors des secteurs de hauteur imposée (Croisette) et des établissements de plages.

En dehors des secteurs de hauteur imposée par discipline d'architecture, ces règles de majoration sont cumulatives, sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement proche et lointain.

2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, des emplacements réservés ou de recul minimal (marges de recul), les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 3.3 de chaque zone.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

- **aux bâtiments existants**
 - dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
 - dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante), du bâtiment concerné par les travaux

projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur.

Dans le cas d'une surélévation, le dernier niveau peut être réalisé en retrait : le niveau en retrait ne devra alors excéder au maximum 60 % de l'emprise du niveau inférieur.

- **à certaines annexes :**
 - aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 2 m par rapport à la voie publique ou privée ou à l'emprise publique ;
 - dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites de voies ou emprises publiques ;
 - aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
 - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation.
 - aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
 - aux clôtures et murs de soutènement ;
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

- **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
 - aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
 - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
 - aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
 - aux saillies de la façade sur le domaine public (y compris saillie de toiture) à partir du 2ème étage ou d'une hauteur de 6 mètres au point le plus défavorable au pied de la façade et avec une largeur maximale de 0,80 m. Les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables sont autorisés en deçà du 2ème étage.

- **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**
 - aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
 - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du P.L.U. ;
 - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière.

- **concernant les équipements publics**
 - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
 - aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.

- **pour les autres cas suivants :**
 - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;
 - aux parkings souterrains réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de secteurs de plan de masse.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement

- autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les constructions doivent également respecter le Règlement départemental de voirie de 2014, annexé au PLU.

3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone.

Cependant, ces règles ne s'appliquent pas :

▪ **aux bâtiments existants**

- dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
- dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension (dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante), du bâtiment concerné par les travaux projetés des bâtiments existants légalement autorisés dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du P.L.U. en vigueur.

Dans le cas d'une surélévation, le dernier niveau peut être réalisé en retrait : le niveau en retrait ne devra alors excéder au maximum 60 % de l'emprise du niveau inférieur.

▪ **à certaines annexes :**

- aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 3 m par rapport à la limite séparative ;
- aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
 - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 30 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation ;
 - dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3 m au niveau de la toiture terrasse.
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

▪ **à certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**

- aux balcons ou oriels (bow-windows) ;
- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
- aux saillies de la façade d'une largeur maximale de 0,80 m ainsi que les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables.

▪ **pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère**

- aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
 - pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) ou des perspectives sensibles identifiés aux plans de zonage du P.L.U. ;
 - dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité d'un bâtiment existant situé en limite séparative sur le fond voisin. La hauteur de ce nouveau bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel il est adossé dans la bande de recul imposé dans la zone, et elle sera inférieure ou égale à deux fois la distance à la limite séparative ($H \leq 2P$, voir définitions). Cette disposition ne s'applique pas lorsque la continuité est autorisée dans la zone ;
- **concernant les équipements publics**
 - aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
 - aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de mer et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.
 - **pour les autres cas suivants :**
 - aux structures et bâtiments temporaires et démontables ;
 - aux parkings souterrains réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de secteurs de plan de masse.

Dans le cas d'une unité foncière bordée par un vallon, la limite d'implantation correspond à la limite cadastrale de la parcelle, et non pas à l'axe du vallon. D'autres règles de recul par rapport aux vallons s'appliquent (3 mètres minimum par rapport aux berges du vallon et 5 mètres par rapport à son axe).

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

4. Règles générales relatives aux implantations des constructions et des clôtures par rapport à la conservation et au rétablissement du réseau hydraulique superficiel hors «centre urbain» du P.P.R.I.

Le réseau hydraulique superficiel (RHS) regroupe l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs, etc.) ou artificiels (cours d'eau et vallons artificialisés, fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées, etc.).

Conservation du réseau hydraulique superficiel existant°:

Sauf dérogation, il est strictement interdit de combler, réduire, couvrir, modifier le réseau hydraulique superficiel existant.

Rétablissement du réseau hydraulique superficiel originel°:

L'étude de ruissellement mentionné au §3 de l'article 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE INONDATION - du chapitre C1/, intègre un relevé exhaustif du réseau hydraulique superficiel non seulement au niveau de la parcelle mais aussi à son amont et à son aval, notamment aux fins de vérification de sa bonne continuité hydraulique et de la bonne conservation de sa capacité hydraulique.

Sauf dérogation, dès lors que l'étude de ruissellement détecte des anomalies de continuité et de capacité du RHS, il doit proposer les mesures de rétablissement de celles-ci à intégrer dans le projet d'aménagement et/ou de construction.

L'étude de ruissellement doit également indiquer les mesures prises pour garantir dans le temps le bon entretien et la bonne conservation du RHS existant ou rétabli dans ses dimensions originelles.

Implantations des constructions et des clôtures par rapport au réseau hydraulique superficiel hors centre urbain du P.P.R.I.

Sauf dispositions plus contraignantes prévues au règlement du PPRI, l'implantation des constructions et des clôtures par rapport au RHS, en dehors des centres urbains du P.P.R.I., est soumise à la plus contraignante des 2 règles suivantes :

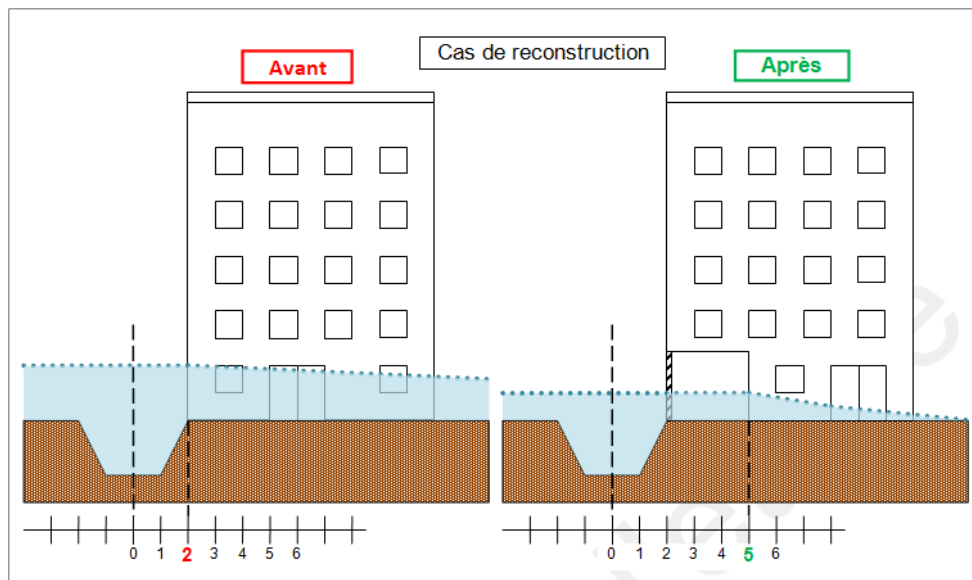
- Retrait de 3 mètres minimum par rapport aux berges du RHS

- Retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe du RHS

Sauf dispositions contraires et dérogations éventuelles prévues dans le PPRI, ces dispositions s'appliquent également au RHS qui a été couvert par le passé et ainsi transformé en réseau souterrain (cas par exemple de nombreux vallons et fossés).

Documents à joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (cf. chapitre B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES du présent Titre)

Les plans de masses et/ou VRD, les plans de coupes, les profils en long prévus au Code de l'Urbanisme doivent obligatoirement représenter le RHS (existant et/ou rétabli) et rendre compte des dispositions constructives prévues pour satisfaire aux obligations explicitées ci-dessus. Les documents graphiques sont accompagnés de toutes notes techniques descriptives nécessaires à la compréhension et à l'instruction du dossier.



Exemple de rétablissement de capacité hydraulique du RHS en zone urbaine (sauf dispositions plus contraignantes du PPRI).

5. Règles générales relatives aux coefficients d'espaces libres, espaces verts et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale. Les espaces végétalisés recouvrant un niveau de sous-sol ou de toiture sont comptabilisés dans les espaces verts dès lors que l'épaisseur de terre est d'au moins 80 cm.

Les espaces verts de pleine terre désignent les espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils sont repérés dans les plans de zonage réglementaire par une trame verte avec des hachures horizontales. Ces espaces doivent être respectés strictement sans être imperméabilisés.

Les espaces libres correspondent aux surfaces hors espaces verts imposés, hors bâtiments et hors surfaces non closes à rez-de-chaussée.

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Exemple de modalités de calcul des espaces verts et des espaces verts de pleine terre :

Sur un terrain de 500 m² :

- coefficient d'espace libre requis de 25 % ⇔ 125 m² d'espaces libres
- coefficient d'espace vert requis de 40 % dont 20% traités en espaces verts de pleine terre ⇔ 200 m² d'espaces verts dont 100 m² d'espaces verts de pleine terre (20% des 500 m² de terrain, inclus dans les 40% d'espaces verts imposés).

6. Règles générales relatives aux normes de stationnement

Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article 2 du chapitre D du Titre 2.

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, seuls les besoins nouveaux issus du changement de destination et/ou de la surface de plancher créée au-delà de 30 m², sont pris en compte.

Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5 pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2.Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Néanmoins, aucune place de stationnement n'est exigée :

- pour tout projet en deçà de la première tranche ;
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que la surface de plancher est inférieure à 50m² ;
- dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Dans tous les cas, le stationnement dévolu aux livraisons et au personnel doit être assuré.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être commun à un même logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximum de 300 mètres à pied), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'un système de sécurité permettant d'attacher les 2 roues.

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

Prise en compte du stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Exemptions des règles de stationnement

L'article L152-6 du Code de l'Urbanisme précise les règles d'exemptions possibles aux normes de stationnement prévues dans le présent règlement.

7. Règles générales relatives à la desserte et aux accès

Caractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage...). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance

et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ayant une longueur minimum de 5 mètres et de clôtures à claire-voie.

Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions / opérations neuves, le portail d'accès à l'opération sera implanté en retrait d'au moins 5 mètres par rapport au domaine public, et se prolongera par 2 pans coupés à 45°.

Si le retrait n'est pas possible techniquement : un portail coulissant de 5 mètres de large minimum pour l'habitat individuel ou de 6 mètres pour l'habitat collectif sera installé.

Toujours pour les constructions / opérations neuves, à l'intérieur de la parcelle, une double voie ou un sas de croisement doit être prévu afin de permettre le croisement des véhicules. Les entrées et sorties des véhicules sur la parcelle doivent se faire en marche avant. Les manœuvres sur le domaine public pour les entrées – sorties des véhicules sont interdites, sauf impossibilité technique majeure.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Deux accès pourront être autorisés sur la même voie à condition qu'il s'agisse d'une entrée et d'une sortie, ou qu'un accès existant soit condamné.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès. La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès est fixée à 5%.

Chaque projet d'aménagement doit prévoir un accès propre par lot si une division de lots a lieu, hors route départementale ou nationale et sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

8. Règles générales relatives aux réseaux

Dispositions générales

Les raccordements aux réseaux d'eau, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Compte tenu des impératifs :

- de prévention du risque inondation (1)
- de gestion intégrée des eaux pluviales (1)
- de maintien / rétablissement de l'intégrité du réseau hydraulique superficiel (RHS) (1)

mais aussi des impératifs :

- de meilleure gestion des risques sanitaires et de pollution
- de meilleure gestion de la qualité des eaux (2)
- et de performances du service public de l'assainissement (3)

les dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont traitées dans les deux chapitres spécifiques suivant :

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

C1/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION

(1) consécutivement aux inondations survenues sur la commune de Cannes et notamment celle du 3 octobre 2015

(2) eaux douces (cours d'eau, nappes), eaux de baignades, eaux marines

(3) service public des eaux usées et service public des eaux pluviales

Dispositions relatives aux autres réseaux

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux

hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Dispositions relatives aux déchets

Un espace destiné au stockage et au tri des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur l'unité foncière.

Pour les **immeubles collectifs**, il est obligatoire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien ainsi que le passage des utilisateurs.

Ce local doit être clos y compris en toiture et ventilé et doit par ailleurs :

- être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux ;
- ne pas communiquer directement avec les locaux affectés à l'habitation, au travail, au remisage de biens des occupants (vélos, poussettes, etc.), à la restauration, ou à la vente de produits alimentaires ;
- être facile d'accès, en particulier pour les personnes à mobilité réduite, sur le parcours le plus fréquenté par les usagers, de préférence au RDC ;
- avoir un dimensionnement adapté pour une manipulation aisée des bacs roulants, porte d'accès si possible donnant sur l'extérieur pour des raisons d'hygiène, d'une largeur de passage supérieure à 1m.

Dans les immeubles collectifs de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, une aire de présentation des bacs roulants avant ramassage par le service de collecte est préconisée, quant à sa dimension, sa disposition et son accès à partir de la voie publique, de façon à faciliter l'accès par le camion de collecte.

Pour les **restaurants**, il est obligatoire de prévoir un local poubelle réfrigéré dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective des emballages ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective du verre ;
- de l'encombrement du système de réduction des déchets fermentescibles ;
- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien.

Ce local doit être clos et ventilé et doit par ailleurs :

- Être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- Être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- Être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

Pour les **bureaux et commerces**, il est nécessaire de prévoir un local poubelle dont la surface sera déterminée en tenant compte :

- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour les déchets ménagers non recyclables ;
- de l'encombrement de l'ensemble des bacs roulants pour la collecte sélective des emballages ;

- d'une surface de confort permettant la manœuvre des conteneurs par les agents d'entretien.

Ce local doit être clos y compris en toiture et ventilé et doit par ailleurs :

- Être doté de portes permettant une fermeture hermétique ;
- Être doté de parois (murs et sol) imperméables et imputrescibles (ou au moins revêtues de matériaux de ce type) ;
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs ;
- Être doté d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

Les bacs roulants devront être facilement accessibles pour le service de collecte en bordure de voie publique.

ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. Equipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone. Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ; ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources, sauf dispositions contraires et règles spécifiques.
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

De plus, sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements à l'exception de la zone UFc. Néanmoins, concernant les dispositions réglementaires

particulières des articles 6, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- la nature des équipements ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Enfin, ces dérogations ne s'appliquent que lorsque l'équipement en question occupe au moins 80 % des surfaces de plancher réalisées.

De plus, dans les zones U et AU, par exception aux règles prévues dans chacune des zones (écrites ou graphiques), sont autorisés les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sous réserve:

- qu'ils soient temporaires et permettent une remise en état du site à l'issue des travaux (qui, pour des raisons de maintien d'exploitation de la voie ferrée, peuvent durer quelques années),
- qu'ils soient proportionnés aux besoins des travaux du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur déclarés d'utilité publique ;
- qu'ils fassent, dans la mesure du possible, l'objet d'une intégration dans le paysage et les tissus urbains environnants ;
- qu'ils ne compromettent pas la réalisation ultérieure de projets au sein de ces périmètres, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des terrains grevés par des emplacements réservés ;
- qu'ils n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens face aux risques et intègrent, si besoin, des dispositifs permettant de maintenir un impact neutre.

Ces pistes d'accès, installations et aménagements, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols peuvent déroger à l'ensemble des règles écrites et graphiques (destinations, occupation des sols, reculs, axes et limites d'implantation, coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace vert et hauteur notamment) dès lors que cela répond à une nécessité technique.

La mise en œuvre d'une OAP, d'un Emplacement Réservé... ne s'oppose pas à leur mise en œuvre préalable.

3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

Les locaux techniques de faible ampleur (de collecte des déchets ménagers, transformateurs électriques, etc.), en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public.

4. Ouvrages nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales

Il pourra être dérogé aux règles relatives à l'aménagement et la conservation des espaces verts, le cas échéant à d'autres règles particulières du présent règlement, pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages et dispositifs nécessaires à la gestion intégrée des eaux pluviales.

5. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de Prévention des Risques :

- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques

naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLU ne s'y oppose pas.

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLU ne s'y oppose pas.

6. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard ;
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur.
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et surélévations dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions réglementaires de la zone.

ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales et à la gestion du risque inondation), **et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès**, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de 1 mètre 50 maximum **par rapport au terrain naturel origine**, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égale à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), dans ce cas la végétalisation de cet espace pourra être adaptée pour optimiser la GIEP.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires et littoraux.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif, notamment les travaux d'aménagement de l'A8.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à

compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, sauf pour les dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales.

3. Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)

La GIEP doit être conçue et réalisée à l'échelle du lotissement de manière à la rendre plus cohérente, plus efficace et plus économique.

Le projet de règlement du lotissement remis avec le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit obligatoirement intégrer les chapitres dédiés à la GIEP pour décrire ses fonctionnalités, ainsi que ses modalités de gestion et de financement.

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme, dans les zones UD et UF et ses sous-secteurs, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- la réglementation applicable en matière d'assainissement non collectif (cf. règlement général du service public de l'assainissement non collectif, notamment les superficies minimales nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement individuel).
- la réglementation applicable en matière d'assainissement collectif (cf. règlement général du service public de l'assainissement collectif), notamment :
 - o le principe de séparation des eaux usées et des eaux pluviales,
 - o le principe de séparation des ouvrages de collecte des eaux usées (le cas échéant des eaux pluviales) et de branchement au réseau public des eaux usées (le cas échéant des eaux pluviales),
 - o le principe d'accès auxdits ouvrages de collecte et de raccordement.
- la réglementation applicable en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (cf. règlement général du service public de l'assainissement collectif et dispositions complémentaires du présent règlement de PLU), notamment les superficies minimales nécessaires à l'installation des dispositifs de GIEP.

IMPORTANT : si le respect de ces dispositions réglementaires entraîne des interactions entre les unités foncières résultant de la division (servitudes de passage, mise en commun de canalisation, ouvrages, installations, etc.),

alors le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit obligatoirement comporter les documents notariés authentifiant la réalité des dispositions propres à garantir le respect desdites réglementations.

ARTICLE 6 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE

Conformément à l'arrêté préfectoral n°216-112 du 18/08/2016, en dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de l'A8, de la RD1109 et de la RD9, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les voies qui pourraient être concernées par une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de leur axe sont les suivantes : A8, RD 1109 et RD9 dans la plaine de la Siagne.

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas dans les espaces urbanisés ni :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur Cannes, aucune zone n'est concernée par l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les voies concernées traversent soit des espaces urbanisés, soit des zones agricoles ou naturelles inconstructibles.

ARTICLE 7 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Une servitude d'attente de projet est identifiée sur le document graphique, correspondant au secteur de projet Cannes Grand Ouest.

Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente de la réalisation des études de risques du secteur Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	Réhabilitation, restauration, changement de destination, extensions de 20 m ² de S.P. uniquement autorisées	Commune

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

Le présent chapitre vise à répondre à différentes dispositions des orientations fondamentales (OF) du Schéma Directeur et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée. Il vise également à répondre aux impératifs :

- de prévention du risque inondation (1), par débordement de cours d'eau, vallons, fossés, talwegs et ruissellement des eaux pluviales
- de gestion intégrée des eaux pluviales, (1)
- de maintien / rétablissement de l'intégrité du réseau hydraulique superficiel (RHS), (1)

ainsi qu'aux impératifs :

- de meilleure gestion des risques sanitaires et de pollution,
- de meilleure gestion de la qualité des eaux, (2)
- et de performances du service public de l'assainissement, (3)

(1) consécutivement aux inondations survenues sur la commune de Cannes et notamment celle du 3 octobre 2015

(2) eaux douces (cours d'eau, nappes), eaux de baignades, eaux marines

(3) service public des eaux usées et service public des eaux pluviales

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et aménagements doivent être conçus et réalisés dans le respect :

- du règlement général du service d'assainissement collectif,
- du règlement général du service d'assainissement non collectif,
- des différentes prescriptions du présent règlement en matière de gestion des eaux usées et pluviales,
- des différentes prescriptions du présent règlement en matière de prévention du risque inondation.

En outre, concernant les documents à remettre avec les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, les articles R431-9, R431-10, R431-36, R441-3, R441-4 et R 441-10 et R442-5 du code de l'urbanisme sont complétées par les dispositions suivantes.

ARTICLE 2 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit obligatoirement contenir l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement individuel délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) **(1)**. En outre, le plan masse et/ou VRD établi à une échelle adaptée doit faire apparaître la totalité des installations d'assainissement individuel, à savoir :

- le système de collecte des eaux usées
- le système de prétraitement des eaux usées
- le système de traitement des eaux usées
- le système de gestion des eaux issues du système de traitement (y compris mention, le cas échéant de l'exutoire)

Il est obligatoirement complété par la fourniture du profil hydraulique.

(1) Pièce : PA15-2. [Art. R. 441-6 b) du code de l'urbanisme], PC11-3. [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme], PCMI12-2. [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme].

ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX USEES EN ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les canalisations, réseaux, et ouvrages connexes concourant à la gestion des eaux usées doivent être reportés **(1)** et cotés **(2)** dans leur totalité, en fonction de la complexité du projet d'aménagement / construction, soit sur le plan masse, soit sur le plan VRD, en distinguant clairement :

- ceux existants privés,
- ceux existants publics,
- ceux projetés privés,
- le cas échéant ceux publics projetés.

(1) : Tracé des canalisations et réseaux, positionnement des regards, boîtes de branchement et tous autres ouvrages connexes (exemples : bac à graisse, ouvrage de prétraitement, dispositif de mesures ...).

(2) : Indication des cotes « terrain naturel » (existant / projeté) des regards, des cotes fil d'eau des regards, le cas échéant (arrivées en chute, trop plein etc.), des cotes fil d'eau des canalisations entrantes et sortantes des regards, et de toutes cotes dimensionnelles utiles concernant les ouvrages EU connexes.

L'ensemble des données topographiques X, Y, Z_{TN}, Z_{FE} doivent être fournies dans le système de référence RGF93.

En outre doivent obligatoirement être fournis le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) branchement(s) et le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) réseau(x), réseau(x) public(s) compris.

Nota : Les modalités de gestion des flux EU et EP ainsi que des eaux de piscine / spa sont consultables sur le site cannes.com (« notice explicative relative à la gestion des eaux usées, des eaux pluviales et du risque inondation »).

ARTICLE 4 – GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP)

1. Dispositions générales.

Sauf dispositions particulières prévues au présent règlement (cf. article 8 ci-après), tout projet d'aménagement ou de construction est tenu de présenter un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales.

Ainsi, pour tout projet, les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement in situ :

- tout d'abord en réduisant au maximum l'imperméabilisation et favorisant l'infiltration lorsque la nature du sous-sol (perméabilité, présence de la nappe...) et la réglementation en vigueur le permet ;
- puis en retenant prioritairement les eaux pluviales grâce aux techniques alternatives de rétention à la parcelle type noues ou bassin enherbés ou paysagers, fossés, jardins, toits stockant,... dans le respect des autres dispositions du présent règlement ;
- et en dernier recours en retenant les eaux pluviales grâce à un bassin de rétention en béton en complément ou substitution des solutions précédentes lorsque ces dernières ne peuvent pas être mises en œuvre. Le bassin pourra être enterré s'il n'y a pas d'autre solution (la démonstration d'infaisabilité technique devant être motivée).

Les ouvrages doivent être visitables et curables.

Le dimensionnement du volume de rétention global à la parcelle est calculé selon les indications ci-après du §2.

L'évacuation finale est réalisée dans l'ordre préférentiel suivant :

- en priorité par infiltration totale, ou à défaut, partielle dans le sol lorsque les caractéristiques du sol le permettent (stabilité des terrains, profondeur de la nappe et vulnérabilité de celle-ci, perméabilité des terrains...) et sans toutefois que le temps de vidange du dispositif de rétention soit excessif (il ne devra pas dépasser 48h),
- par épandage en surface sur la propriété,
- par rejet vers certains éléments constitutifs du réseau hydraulique superficiel (fossé, vallon, cours d'eau),
- par rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

Sur l'ensemble du territoire communal, le projet de gestion intégrée des eaux pluviales fait obligatoirement l'objet d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique à la parcelle.

Les solutions retenues en matière de collecte, infiltration, rétention, régulation des eaux pluviales du projet doivent être adaptées aux constructions et infrastructures projetées ainsi qu'aux caractéristiques géotechniques du terrain.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées ou au système d'assainissement autonome est interdit.

Les aménagements réalisés à proximité immédiate du rivage (moins de 50 m), lorsque les eaux sont rejetées directement en mer sans transiter par un collecteur public sont exemptés d'ouvrages de rétention et de régulation de débit.

Indications aux plans et coupes du système de gestion des eaux pluviales :

Les canalisations, réseaux, et ouvrages connexes concourant à la gestion intégrée des eaux pluviales doivent être reportés **(1)** et cotés **(2)** dans leur totalité, en fonction de la complexité du projet d'aménagement / construction, soit sur le plan masse, soit sur le plan VRD, en distinguant clairement :

- ceux existants privés,
- ceux existants publics,
- ceux projetés privés,
- le cas échéant ceux publics projetés.

(1) : Tracé des canalisations et réseaux, positionnement des regards, boîtes de branchement et tous autres ouvrages connexes (exemples : ouvrage de prétraitement, dispositif de mesures ...).

(2) : Indication des cotes « terrain naturel » (existant / projeté) des regards, des cotes fil d'eau des regards, le cas échéant (arrivées en chute, trop plein etc.), les cotes fil d'eau des canalisations entrantes et sortantes des regards, toutes cotes dimensionnelles utiles concernant les ouvrages EU connexes.

L'ensemble des données topographiques X, Y, Z_{TN}, Z_{FE} doivent être fournies dans le système de référence RGF93.

En outre doivent obligatoirement être fournis :

- le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) branchement(s) et le(les) profil(s) hydraulique(s) du(des) réseau(x), réseau(x) public(s) compris,
- plus spécifiquement, le(s) profil(s) hydraulique(s) du(des) dispositifs de GIEP
- les plans coupes détaillés des ouvrages de rétention +/- infiltration à une échelle adaptée
- une notice d'exploitation et de fonctionnement du (des) dispositif(s)

Nota : Les modalités de gestion des flux EU et EP ainsi que des eaux de piscine / spa sont consultables sur le site cannes.com (« notice explicative relative à la bonne gestion des eaux usées, des eaux pluviales et du risque inondation »).

2. Principes de dimensionnement du volume de rétention/infiltration à la parcelle

L'aménagement paysager devra retenir un volume égal à 100 litres pour 1 m² de surface imperméabilisée, soit :

$$V = 100L \times N \text{ m}^2 \text{ de surface imperméabilisée}$$

Une note méthodologique d'application sur la gestion intégrée des eaux pluviales est à retrouver sur le site de la ville de Cannes ou de la Communauté d'Agglomération. Des fiches ouvrages sont à retrouver dans le Mémento Technique de 2017 (ASTEE).

Pour exemple, pour la construction d'un collectif de 30 logements avec une emprise au sol de 450 m² et des stationnements en sous-sol, est projetée sur un terrain de 1000m².

La surface imperméabilisée totale est de 450m².

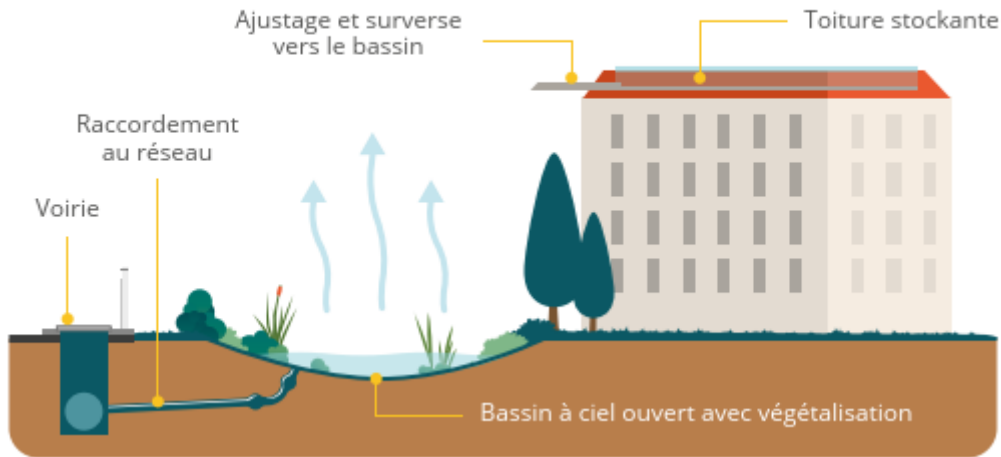
Pour cette surface, une compensation de 45m³ devra être réalisée (100 L x 450 m² = 45 000 L = 45 m³).

Une compensation en toiture de 300m² avec une hauteur de 15 cm, soit un stockage de 45 m³, peut être envisagée pour le projet.

L'étude hydraulique, réalisée par l'aménageur, informe sur la faible perméabilité du terrain (10 mm/h). L'étude prévoit la vidange de la toiture dans un jardin de pluie (bassin à ciel ouvert de 17,5m³ de 35 cm de profondeur qui sera sec 24h après une pluie). Ce bassin sera végétalisé par des plantes ornementales, afin d'offrir un îlot de fraîcheur aux habitants de la résidence et un parc agréable pour les jours de beau temps.

Le surplus des eaux pluviales qui n'a pas pu être géré par infiltration à cause de contraintes techniques sera raccordé gravitairement au réseau d'eaux pluviales communautaire, à débit limité.

La toiture stockante et le bassin à ciel ouvert raccordé



Pour calculer la surface imperméabilisée, le tableau ci-dessous indique le coefficient de ruissellement à prendre en compte en fonction du type de revêtements colletés.

Sauf à fournir des documents justificatifs probants, les coefficients de ruissellement de tous les autres espaces que ceux énumérés dans ce tableau seront pris égaux à 100%.

Surface/Revêtement (Liste non exhaustive)		Non collecté	Collecté	
		Considéré perméable	Considéré imperméable à 50%	Considéré imperméable à 100%
Terre végétale		X		
Gazon synthétique sur terre végétale, copeau de bois (Mulch)		X		
Dalles et toitures végétalisées	Hauteur de terre végétale supérieure à 80 cm	X*	X*	
	Hauteur de terre végétale inférieure à 80 cm		X*	
Gravier		X		
Matériau alvéolaire végétalisé		X*	X*	
Bande de roulement (de 2X 40 cm maximum)		X	X*	
Planchers en bois (ou autres) avec lames non jointives, caillebotis, sans support, sur plots		X*	X*	
Stabilisé en graves		X**	X**	
Pavés à larges joints		X**	X**	
Matériaux drainants de perméabilité supérieure au sol en place		X**	X**	
Béton, carrelage, dallage, pavés joints, stabilisé en béton, enrobées, Planchers lames jointes				X

* : Dans la limite de 20% des surfaces collectées et imperméabilisées du projet. Au-delà, des dispositions à voir avec le service gestionnaire.

** : Efficacité des revêtements perméables à attester par l'aménageur (certificats du fabricant, conditions d'entretien, engagements d'entretien...). Des tests seront réalisés lors des opérations de conformité.

Pour rappel : les piscines se compensent elles-mêmes. Leur surface imperméabilisée peut être déduite de la surface à compenser.

Cas des surfaces minérales :

Sauf à fournir des documents justificatifs probants, les coefficients de ruissellement de tous les autres espaces que les espaces verts et espaces naturels seront pris égaux à 100%.

3. Justifications de la bonne conception et de l'efficace ultérieure du dispositif de GIEP.

L'instruction des projets se fera sur la base d'un rapport d'étude hydrogéologique et hydraulique ainsi que des plans et coupes conformément au présent règlement. Seront indiqués :

- Le positionnement du (des) dispositif(s) de rétention +/- infiltration au(x) point(s) bas de l'unité foncière,
- La justification du bon drainage de l'unité foncière (empêcher toutes stagnations d'eaux résiduelles)
- La justification du bon acheminement des eaux de ruissellement vers le(les) dispositif(s) de rétention +/- infiltration,
- La justification de la maîtrise du débit de fuite,
- La justification de la maîtrise du (des) rejet(s) final (finaux) (problématique de l'exutoire)

Les ouvrages de rétention doivent faire l'objet d'un suivi régulier, à la charge des propriétaires : curages et nettoyages réguliers, vérification des canalisations de raccordement, vérification du bon fonctionnement des installations (pompes, régulateur de débit), et des conditions d'accessibilité. Une surveillance particulière sera faite avant, pendant et après les épisodes pluvieux intenses.

4. Réduction de l'imperméabilisation des sols – Infiltration in situ – Recours aux techniques alternatives.

Il doit être prioritairement recouru aux techniques alternatives tel que décrit dans les dispositions générales. L'impossibilité de recourir à ces dernières doit être dûment justifiée dans l'étude spécifique de gestion intégrée des eaux pluviales.

Définition techniques alternatives : principe de gestion à la source. L'objectif est de déconcentrer les flux en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et la rétention au plus près du lieu de production.

Exemples de techniques alternatives : noues, tranchées drainantes, revêtements poreux, toitures végétalisées, jardin de pluie...

Le pétitionnaire pourra utilement consulter le site cannes.com (rubrique « Cadre de Vie > Logement Urbanisme > Urbanisme > Gestion des Eaux Usées et des Eaux pluviales).

ARTICLE 5 – IMPACT DE LA GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES EN DEHORS DE L'UNITE FONCIERE

Dans les cas où la gestion des eaux usées et pluviales nécessite, avant raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et le cas échéant d'eaux pluviales, l'implantation d'ouvrages et/ou de canalisations en dehors de l'unité foncière, les plans et document ci-dessus doivent décrire la totalité des tracés depuis de l'unité foncière où se situe le projet d'aménagement et/ou de construction jusqu'au(x) réseau(x) public(s).

ARTICLE 6 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ASSIMILEES (EPA)

Les eaux diverses assimilées aux eaux pluviales (EPA) sont les eaux dites claires car non polluées. Ce sont notamment les eaux de nappe, les eaux de condensation ou encore l'eau du réseau public d'eau potable, utilisées ou non dans un process susceptible d'être rejetées au réseau hydraulique superficiel (RHS)

Sauf dérogation, les rejets permanents d'EPA au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales est strictement interdit.

Les rejets temporaires d'EPA au réseau hydraulique superficiel (RHS) ainsi qu'au réseau public des eaux pluviales peuvent quant à eux être autorisés sous conditions.

ARTICLE 7 – GESTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE SUBMERSION

Les dispositions relatives à la gestion des risques d'inondation et de submersion marine figurent au chapitre C1/.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'APPLICATION DU PRESENT CHAPITRE

Type de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme	Obligation de GIEP	Assiette foncière à prendre en compte (bassin versant)	Réalisation d'une étude hydraulique et hydrogéologique spécifique pour la GIEP avec prise en compte des dispositions du chapitre B/ (3)
Division foncière	Sauf cas particuliers (1) l'obligation de GIEP (donc de rétention des EP) affecte chacune des unités foncières issues de la division et ce quelle que soit leur superficie	Totalité de l'unité foncière	<u>Obligation sur l'ensemble du territoire communal</u>
Permis d'aménager / permis de construire « neuf »	Sauf empêchement caractérisé à justifier, l'obligation de GIEP est générale quelle que soit la superficie de l'unité foncière.		
Permis de construire pour « extension »	L'obligation de GIEP s'applique uniquement dans le cas où l'extension dépasse une imperméabilisation (2) de 20m ² .		

(1) exemples : cession de terrain pour alignement, pour construction d'ouvrages d'intérêt général etc.

(2) la définition de l'imperméabilisation est celle définie au lexique du présent règlement.

(3) les prescriptions des chapitres B/ et C1/ relevant de domaines de compétences voisins, il est recommandé de grouper la réalisation des deux études pour un traitement cohérent des problématiques.

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

C1/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION

PREAMBULE

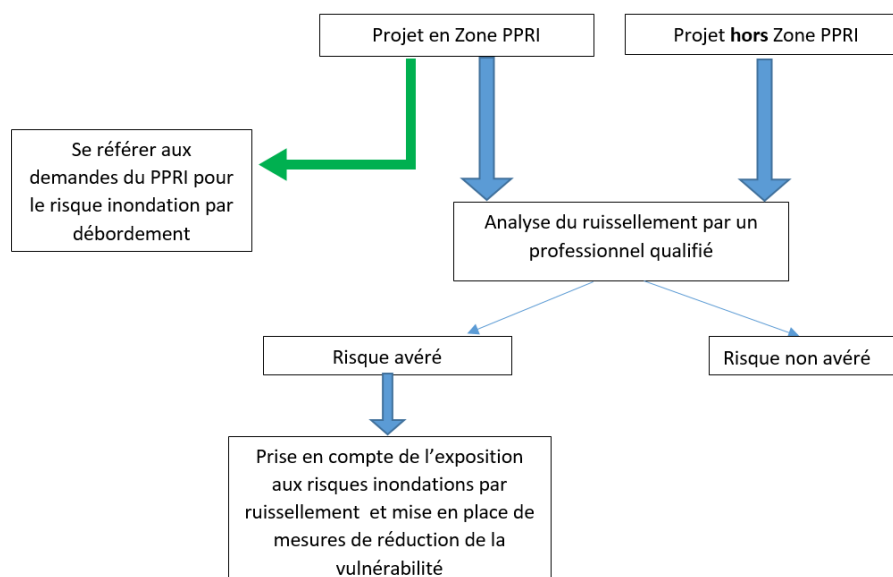
Abstraction faite du phénomène de submersion marine, la connaissance relative aux zones inondables sur la commune de Cannes se trouve en partie rassemblée dans les différents documents suivants à portée réglementaire ou non :

- 1) Arrêté préfectoral du 15 octobre 2021 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations sur le territoire de la commune de Cannes,
- 2) Atlas des zones inondables (DREAL – 2008)
- 3) Cartographie du réseau hydraulique superficiel – RHS – (CACPL – juillet 2016)
- 4) Cartographies du risque ruissellement (CACPL 2022)
- 5) Schéma directeur hydraulique sur l'espace stratégique de requalification - Cannes Bocca Grand Ouest, à portée réglementaire avec une conformité attendue des projets (CACPL – 2023)

Deux types d'inondations sont à prendre en compte :

- l'inondation par débordement (ce risque est pris en compte par le PPRI (cf. Préconisation du règlement du PPRI),
- l'inondation par ruissellement (ce risque n'est pas pris en compte par le PPRI).

Logigramme des études à aborder selon les risques inondations débordement et /ou ruissellement



ARTICLE 1 LE RISQUE INONDATION DU A UN DEBORDEMENT D'UN COURS D'EAU OU VALLON

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R) d'Inondation de la commune de Cannes du 19 novembre 2021 est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document est annexé au présent P.L.U. Il distingue deux types de zones :

* zone de risque fort (zone rouge)

* zone de risque modéré (zone bleue)

Aussi le report de ces zones sur les documents de zonage du P.L.U. demeure indicatif et il convient de se reporter au document du PPRI lui-même pour disposer des périmètres opposables.

En tout état de cause, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.P.R. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

ARTICLE 2 LE RISQUE INONDATION DU AU RUISSELLEMENT URBAIN

Lors d'épisodes pluvieux, l'accumulation des eaux de pluie superficielles peut entraîner des inondations localisées. Ce phénomène est anthropique, l'urbanisation modifie les axes des écoulements naturels notamment par les voiries, les remblais, les clôtures ou les ouvertures lors de la création d'un accès à une parcelle, on parle alors de ruissellement urbain.

Tous les aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme devront faire l'objet d'une **étude du ruissellement**. Cette étude est donc à réaliser sur l'ensemble du territoire de la ville de Cannes.

Pour tout projet, un professionnel qualifié (par exemple : architecte, bureau d'étude spécialisé en hydraulique, etc...) devra réaliser cette étude. L'étude pourra être incluse dans le diagnostic de vulnérabilité si demandé par le PPRI ou dans l'étude hydraulique imposée par le titre 2/chapitre B/Article 8.

Pour les projets listés ci-après, cette étude peut être faite par le pétitionnaire : les modifications de façades, les surélévations, les créations de piscines et annexes associées, les modifications des aménagements extérieurs, les réhabilitations sur l'existant sans modification notable sur l'emprise au sol et qui ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte.

Cette étude permettra à l'aménageur de prendre des précautions pour ne pas aggraver les ruissellements, pour tout projet.

L'étude devra identifier :

- Si la parcelle ou le bâtiment existant a été touché par des inondations exceptionnelles (notamment en 2015 et 2019) ;
- Les désordres existants dus aux écoulements sur les surfaces imperméabilisées existantes et leur amélioration suite au projet.
- Les axes d'écoulements à proximité de l'unité foncière aménagée (décrire ce qu'il se passe lorsqu'il pleut autour du projet, par où les eaux pluviales arrivent et par où elles s'écoulent).

Pour information : les eaux ont tendance à s'accumuler sur les voiries ou vallons à proximité et s'écoulent selon leur pente, tel que :



Exemple de figure qui permet d'identifier l'axe d'écoulement sur l'avenue des Anglais (pas d'impact sur les immeubles de part et d'autre de l'avenue), le risque sera donc non avéré sur les deux constructions identifiées.

Si un risque de ruissellement est avéré, l'étude devra :

- préconiser des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- préconiser des mesures de réduction de l'aléa, pour les projets qui pourront avoir un impact sur l'aléa, à savoir tout projet hors ceux listés ci-avant et pour lesquels l'étude hydraulique peut être faite par le pétitionnaire,
- vérifier la capacité hydraulique et le bon écoulement des eaux pour les principaux réseaux hydrauliques superficiels présents sur l'unité foncière. Si des anomalies sont repérées, des mesures de rétablissement de celles-ci seront proposées et intégrées dans le projet d'aménagement et/ou de construction.

Des cartes du risque ruissellement sont mises à disposition sur le site de la communauté d'agglomération (www.cannespaysdelersins.fr). Ces cartes permettent d'informer sur la présence potentielle d'un risque global. Cette carte n'a pas de valeur réglementaire.

Mesures de réduction de la vulnérabilité pour les constructions nouvelles, notamment :

- Respect de la transparence hydraulique pour les constructions et clôtures afin de ne pas modifier la capacité des écoulements (clôtures ajourées à mailles larges, bâti sur pilotis, etc...)
- Implantation des nouveaux planchers à + 0,20 m de la hauteur d'eau retenue,
- Installation des réseaux (électricité, chauffage, informatique) + 0,20 m de la hauteur d'eau retenue,
- Réaliser des aménagements permettant de prémunir les entrées de bâtiments notamment dans les sous-sols, des écoulements des eaux de la voirie ou autres axes d'écoulement,
- Sensibilisation des futurs occupants (résidents, professionnels...) au risque inondation et diffusion des consignes de sécurité...

ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE SUBMERSION MARINE

Intégration des dispositions du Porter à Connaissance de décembre 2017 sur les aléas submersion marine dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Les prescriptions applicables sur les zones exposées aux aléas de submersion marine sont distinctes en fonction du niveau de la hauteur d'eau attendue (**h**) par rapport au terrain naturel, pour l'aléa de référence de submersion marine de + 2 m NGF et de l'historique issu de l'arrêté catastrophe naturelle du 21/12/2011 relatif à l'action mécanique des vagues, qui repère les zones les plus exposées à la houle (Z.P.E.H.).

Il est par ailleurs rappelé que pour les secteurs soumis aux P.P.R.I. approuvés hors Z.P.E.H., il y a lieu de se référer à ces documents pour éviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Prescriptions applicables en zones h > 1 m ou sur les ZPEH pour h > 0 m

Ces zones sont inconstructibles. Des exceptions peuvent toutefois être prévues pour ne pas empêcher une gestion raisonnable de ces zones. Il peut ainsi être amené à permettre l'installation des projets et équipements comme :

- certaines infrastructures (réseaux de desserte) ;
- les constructions nécessaires au maintien d'une activité contribuant à la bonne gestion du territoire et compatible avec le risque telle qu'une activité agricole ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation, comme les portes d'écluses, les équipements portuaires, etc.
- les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion (ouvrages de défense contre la mer par exemple) ;
- les travaux destinés à la stabilisation et à la réduction des risques (drainage, terrassement, apports de matériaux, plantations) ;
- le dépôt de matériaux sableux en recharge sur l'estran ou le cordon dunaire sous réserve d'une étude démontrant l'innocuité de cette intervention sur le littoral voisin ;
- le déplacement des sentiers en bordure de falaise en fonction du recul de celle-ci ;
- la pose de ganivelles permettant de stabiliser les cordons dunaires ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
- les opérations de démolition/reconstruction sans augmentation d'enjeux humains et sous réserve que la reconstruction soit démontable ;
- le changement de destination d'un bâtiment sans augmentation de la vulnérabilité ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque.

Les prescriptions applicables en zone 0,5 m < h < 1 hors ZPEH

Les prescriptions sont similaires à celles existantes dans la zone h > 1 m augmentées de la possibilité d'une extension mesurée de 20 m² de surface de plancher à condition que le premier niveau aménageable ou utilisable (ex : parking), soit fixé au-dessus de la cote de submersion (terrain naturel + 1 mètre).

Les recommandations applicables en zone 0 m < h < 0,5 m hors ZPEH

Dans ces zones, les aménagements ou les constructions peuvent être autorisés sous réserve que le premier niveau aménageable soit fixé au-dessus de la cote de submersion (terrain naturel + 0,5 m). Certains projets nécessitent cependant une attention particulière et doivent conduire à une approche plus sécuritaire. Cela concerne plus particulièrement :

- les établissements recevant du public sensible, difficilement évacuables, maison de retraite, hôpital...
- les ouvrages souterrains tels que les parkings qui accroissent la vulnérabilité des personnes ;
- les bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion de crise.

Leur implantation est néanmoins à privilégier en dehors des zones submersibles.

C2/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INCENDIE

ARTICLE 34 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES

Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) Naturels Incendies de Feux de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 29/12/2010, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE 4 5 – REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT

En application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2014, il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des d'habitation et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, y compris sur les propriétés voisines si nécessaires.

L'arrêté municipal n°449/03 du 8 mars 2003 porte à 100 mètres ce débroussaillage aux abords des constructions, chantiers et installation de toute nature situés en rives du boulevard des Mimosas, du boulevard Brougham et de ses accès, du boulevard des Pins, du boulevard Roquebillière, du boulevard des Genêts, du boulevard Bel Horizon, du boulevard des Myrthes, du boulevard Leader (entre le boulevard du Périer et le boulevard de la Croix-des-Gardes), du boulevard de la Croix-des-Gardes, du boulevard du Soleil, du boulevard des Iles et du boulevard du Fouery.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussaillage, une amende de 30 €/m² peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

C3/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

ARTICLE 5 6 – TRANSPORTS DE MATIERES DANGEUREUSES

La commune de Cannes est traversée par 4 canalisations de transport de gaz longeant le littoral et intersectant l'autoroute A8 et la voie ferrée. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Ce risque est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au Plan Local d'Urbanisme. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du P.L.U. augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- à une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- à une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

De même la voie ferrée et l'A8 sont deux voies de passage de matières dangereuses.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

C4/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES DE SEISMES ET DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE 67- PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

La commune de Cannes se situe en zone de sismicité 3 (moyenne, sur une échelle de 1 à 5).

Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par :

- deux décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 3 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 3	Aucune exigence	PS-MI (règles de construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés - norme NF P 06-014, mars 1995)	Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE 78 - PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Cannes est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 2 catégories :

Zone d'aléas faibles et moyens

Il est recommandé pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU la réalisation d'une étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

Zone d'aléas important et anthropique

Ne sont admis que, sous réserve de dispositions plus restrictives de la zone du PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques.

ARTICLE 8 9 - ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune est annexée au PLU.

Une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3*) permettant d'établir des mesures spécifiques s'impose dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas suivants :

- une construction ou extension modifiant le sous-sol ;
- une augmentation d'emprise au sol supérieure à 20 m².

En conséquence, dans les secteurs concernés par l'aléa, détaillés par la cartographie dans les annexes du PLU, il est recommandé de réaliser une étude de sol proportionnées à la valeur du risque :

1. aléa fort – **une étude de sol détaillée** témoignant de la structure géomorphologique de l'unité foncière et des parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
2. aléa moyen – **une étude de sol présentant la structure géomorphologique** de l'unité foncière et, le cas échéant, les parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
3. aléa faible – **une étude de sol sommaire** identifiant les secteurs potentiellement soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

C5/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES

ARTICLE 9 10 - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME CANNES-MANDELIEU

Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Cannes Mandelieu a été approuvé le 27 mai 1975 et révisé par arrêté préfectoral du 8 février 2005. Il identifie quatre zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises.

Les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de recommandations d'isolations phoniques suivantes :

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. Les dispositifs sont mentionnés à l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par le P.E.B., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.E.B. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le P.E.B. est annexé au PLU.

ARTICLE 10-11 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 12/02/1999 et du 18/08/2016 ont identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux du 12/02/1999 et du 18/08/2016 relatif au classement des voies bruyantes dans les Alpes-Maritimes.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Modalités d'application

Sur l'ensemble des zones UB et UC du territoire communal (à l'exception des secteurs UBp, UCp et des unités foncières situées sur le boulevard de la Croisette), pour toutes les opérations à destination d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% minimum de la surface de plancher de l'opération doit être dévolue à du logement social.

Toutefois, pour les opérations de réhabilitation de bâtiments existants à vocation de logements, le pourcentage de 30% se calcule sur le nombre de logements créés et non pas sur la surface de plancher de l'opération.

La répartition des logements sociaux devra participer à une diversification de l'offre dans le quartier dans lequel le projet s'implante en favorisant l'accession sociale à hauteur de 75 % des logements sociaux produits, et la location sociale à hauteur de 25% de cette production.

ARTICLE 2 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS

LOCATIFS SOCIAUX (100% DE LA SP DEVOLUE AU LOGEMENT SOCIAL, SAUF INDICATION CONTRAIRE FIGURANT AU DOCUMENT 5B DU P.L.U.)

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La mise en œuvre de ces emplacements réservés s'applique pour les constructions neuves et concerne également les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination au profit de l'habitation.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

L'emplacement réservé est levé après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessous, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure dans le document 5B du P.L.U..

ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou constructions contenant au moins 60 % de logements locatifs sociaux, la hauteur des constructions de chaque zone des titres 3 et 4 du présent règlement peut être majorée de 3 mètres, sous réserve d'une parfaite intégration du projet dans son environnement.

E/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET A LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial de l'Ouest des Alpes-Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, sous conditions, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

1. Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU à l'exception de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires et photovoltaïques, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

3. Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher doit :

- être développée à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.) ;
- comprendre au moins deux tiers de logements à double orientation sauf pour les résidences universitaires ou étudiantes et les résidences seniors et les EHPAD.

ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du P.L.U. et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

Rappel : des dérogations sont accordées aux règles suivantes pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, pour les secteurs de plan de masse ainsi que pour l'aménagement des espaces publics établi suivant un projet d'ensemble.

Les règles de recul définies par le présent article ne s'appliquent pas aux pistes d'accès, installations, aménagements, constructions (temporaires ou non), dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur.

1. Règles relatives aux Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du P.L.U.

2. Règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

a) Jardins remarquables

Il s'agit des parcs et jardins à protéger en raison :

- d'un tracé ou d'un style (ordonnancement) caractéristique d'une époque ;
- d'aménagements spécifiques bien conservés et mis en valeur : bassins, pièces d'eau, murets, encerclements, dallage, sculptures...
- d'une végétation remarquable aussi bien par sa taille, son âge, son volume ou même la diversité des espèces représentées parmi lesquelles peuvent figurer des espèces introduites de type exotique (palmiers...).

Les jardins remarquables sont identifiés sur les documents graphiques par une trame serrée de points verts. Leurs caractéristiques principales sont détaillées dans l'annexe C du règlement.

Ces jardins remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les aménagements et constructions pouvant entraîner une modification du tracé ou perturbant l'esthétisme du style du jardin sont interdits ;
- les aménagements spécifiques doivent être conservés sans modification de leur aspect extérieur ou de matériaux qui les composent ;
- les arbres doivent être maintenus en place, sauf si leur état phytosanitaire justifie leur abattage, s'ils présentent un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'ils sont de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risques de chute notamment). Dans tous les cas, les arbres en question ne peuvent être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage ;
- afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :
 - o 10m du pied des arbres de haute tige de niveau 1,
 - o 5m du pied des arbres de haute tige de niveau 2 ;

Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

- les constructions souterraines sont interdites dès lors qu'elles remettent en cause la pérennité des plantations végétales.

Sont autorisés :

- tout aménagement ou construction, autorisé dans la zone, ne modifiant pas le tracé du jardin et dont le style et les matériaux s'intègrent parfaitement bien à l'existant et ne perturbent pas l'aspect esthétique de l'ensemble. La végétation en place, dans la partie aérienne et souterraine, ne doit pas être touchée par les aménagements réalisés ;
- tous les travaux d'entretien (enlèvement de bois mort, taille légère, etc.);
- l'implantation de piscines et d'annexes, à condition que l'aspect esthétique d'ensemble ne soit pas perturbé de manière significative.

b) Patrimoine végétal et naturel remarquable :

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements, etc. qui par leur agencement, leur force, leurs qualités présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges (voir définition).

c) Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis ou leur intégration dans le paysage.

Les EVP sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de cercles verts.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 30 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;
- au moins 70 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les parkings enterrés sous les EVP à condition de respecter les autres dispositions réglementaires de la zone, notamment en matière de pourcentage d'espaces verts imposés, et de maintenir une hauteur de terre de 1 mètre 50 au-dessus du parking enterré.

d) Espaces Paysagers

Les espaces paysagers recouvrent des espaces de pleine terre ou sur dalle, implantés soit en rez-de-chaussée soit dans la hauteur maximum autorisée, et dont l'aspect végétal doit devenir ou rester prédominant, notamment 50 % au minimum de la surface de ces espaces doivent être constitués de pelouses ou de parterres.

e) Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des secteurs végétalisés ou à végétaliser perméables à l'eau qui peut s'infiltrer dans le sous-sol et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique. La totalité de ces espaces est végétalisée sans aucun sous-sol ni aucun aménagement, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales. Ils doivent être respectés strictement sans être imperméabilisés. Ils sont représentés au sein du zonage réglementaire par des hachures vertes horizontales.

f) Noues paysagères

Les noues paysagères sont dédiées à faciliter le libre écoulement des eaux. Spécifiquement au sein de Cannes Bocca Grand Ouest, elles sont indispensables au bon fonctionnement hydraulique du projet et ont été calibrées afin d'assurer la non-aggravation du risque d'inondations et la réduction de la vulnérabilité du secteur. Le schéma directeur de l'E.S.R. définit comme suit les caractéristiques techniques à respecter lors de la création des noues paysagères par les aménageurs :

- a. Le dimensionnement d'une noue paysagère doit, à minima, respecter le volume inscrit au chapitre III.3 « Caractéristiques techniques des aménagements » du schéma directeur de l'E.S.R.,

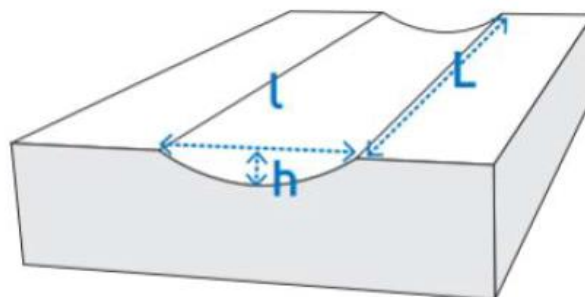


Schéma indicatif du dimensionnement d'une noue

- b. Les dimensions utilisées pour atteindre ce volume peuvent varier, cependant la profondeur (h) devra respecter la bonne évacuation des écoulements vers l'aval,
- c. Les noues sont réalisées à ciel ouvert et végétalisées, sauf en cas de contraintes exceptionnelles et justifiées. Exemples : nécessités de franchissement de noues... En cas de

couverture, le fonctionnement hydraulique des noues devra être assuré comme modélisé dans le schéma directeur de l'E.S.R.,

- d. La végétation ne devra pas impliquer de réduction significative du volume et ne devra pas gêner les écoulements,
- e. Ces espaces intègrent dans leur périmètre les retraits qui leur sont imposés vis-à-vis des constructions et des clôtures.

Ces ouvrages devront être validés par le Pôle cycles de l'eau de la C.A.CP.L. Leurs représentations graphiques consistent en une trame verte.

3. Règles relatives à la préservation du patrimoine végétal, naturel et paysager « commun »

Nota : ces règles s'appliquent à tout arbre de hautes tiges, y compris ceux en EBC, dans les jardins remarquables et les EVP, sur la totalité du site inscrit.

a) Protection des arbres existants

Recul des constructions par rapport aux arbres de hautes tiges

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée à moins de :

- 10m du pied des arbres de haute tige de niveau 1 dans le cas des arbres à conserver, et 8 m dans le cas des arbres à planter ;
- 5m du pied des arbres de haute tige de niveau 2 dans le cas des arbres à conserver, et 3 m dans le cas des arbres à planter ;

Les distances imposées ci-dessus sont prises horizontalement au pied des arbres et en tout point du tronc de l'arbre.

Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de hautes tiges dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de hautes tiges existants à conserver.

Pour l'application de cet article, seuls les oliviers, les palmiers et les yuccas peuvent être transplantés et être ainsi considérés comme «conservés».

Condition d'implantation des arbres de hautes tiges

La distance de plantation entre deux arbres de haute tige devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques devra s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres.

Conservation des arbres de haute tige dans le site inscrit

Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre de haute tige ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risques de chute notamment).

Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière que les 2/3 des arbres de haute tige soient conservés, notamment les arbres les plus remarquables par leur essence et leur force.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de hautes tiges dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de hautes tiges existants à conserver.

Pour l'application de cet article, seuls les oliviers, les palmiers et les yuccas peuvent être transplantés et être ainsi considérés comme «conservés».

Coupe des arbres de haute tige

Elles sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du site inscrit.

Seuls les arbres de hautes tiges en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment) pourront être abattus et remplacés par des arbres de même niveau ayant une « force » minimum de « 20-25 » et plantés dans le même secteur, nonobstant les distances imposées par rapport aux constructions existantes. Dans tous les cas, les arbres en question ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

b) Politique de reboisement

Modalité de calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter

Pour le calcul des arbres à planter et des arbres à conserver, il convient d'arrondir à la centaine supérieure pour toute superficie supérieure ou égale en décimales à 50 m², et d'arrondir à la centaine inférieure pour toute superficie inférieure en décimales à 50 m².

L'élagage et la taille relèvent de l'entretien normal des éléments du paysage et n'entraînent pas leur modification. Ils seront mesurés et préserveront la couronne de l'arbre (étêttement interdit).

ARTICLE 4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

2. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

3. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Protections du patrimoine architectural et bâti communal

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage

et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 2 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3, 4 et 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection spécifiques.

Le patrimoine architectural et bâti communal correspond aux éléments dont les caractéristiques illustrent l'identité et le passé communal et dont les qualités les distinguent des autres bâtiments ou éléments architecturaux. Plusieurs catégories se distinguent :

- le **patrimoine labellisé architecture patrimoniale remarquable** ;
- le **patrimoine historique**, qui regroupe le patrimoine du XIXe siècle, le patrimoine du XXe siècle, le patrimoine culturel et le petit patrimoine.

Les prescriptions générales qui y sont applicables sont les suivantes :

- a. Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié, y compris ceux non soumis à un régime d'autorisation. Toute évolution apportée au patrimoine doit faire l'objet d'une autorisation préalable ;
- b. les extensions et les surélévations sont autorisées sous conditions ;
- c. les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique :
 - les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
 - les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Les éléments identifiés sont détaillés en annexe C du présent règlement.

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UA, UB, UC, UD, UE, UF, UK, UP et UR de la commune :

- **la zone UA** correspond à la centralité du Suquet ;
- **la zone UB** de forte densité correspond aux quartiers urbains des deux centres villes de Cannes et de la Bocca. Elle comprend les secteurs :
 - *UBa* : centres villes denses de Cannes centre et de Cannes la Bocca
 - *UBf* : faubourgs de part et d'autre du boulevard Carnot
 - *UBp* : secteur dense de Pointe Croisette
- **la zone UC** de forte densité correspond aux constructions mixtes de grande hauteur, majoritairement discontinues. Elle comprend les secteurs :
 - *UCa* : entre le boulevard du Dr Picaud au nord et la voie ferrée au sud
 - *UCf* : secteur correspondant au périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la Nouvelle Frayère
 - *UCp* : secteur de Pointe Croisette. Il comprend le sous-secteur *UCpb* (Palm Beach)
 - *UCrt* : secteur de Cannes Bocca Grand Ouest dédié au renouvellement urbain de la zone industrielle de la Roubine et du nord de la zone des Tourrades – phase 1
- **la zone UD** relative à une zone à dominante résidentielle de moyenne densité ;
- **la zone UE** relative aux équipements. Elle comprend les secteurs :
 - *UEa* : aéroport de Cannes Mandelieu
 - *UEg* : emprises ferroviaires de Cannes La Bocca
 - *UEci* : emprise du campus international de Cannes
 - *UEr* : emprise intégrée à Cannes Bocca Grand Ouest
 - *UEp* : Palais des Festivals et des Congrès
- **la zone UF**, zone collinaire à dominante résidentielle faisant l'objet de protection au titre du paysage et du patrimoine. Elle comprend les secteurs :
 - *UFa* : constructibilité limitée avec hauteur à 9 m maximum
 - *UFb* : constructibilité limitée avec hauteur à 7 m maximum
 - *UFc* : extensions mesurées (extension 40m² d'emprise au sol et reconstruction de l'existant) avec hauteur à 7 m maximum sauf secteurs de plans masse
 - *UFp* : secteur de Pointe-Croisette, extensions mesurées (extension 40m² d'emprise au sol et reconstruction de l'existant) avec hauteur à 7 m maximum sauf secteurs de plans masse
- **la zone UK**, relative aux activités économiques. Elle comprend les secteurs :
 - *UKa* : Activités de la Plaine de la Siagne
 - *UKb* : Camping Bellevue
 - *UKc* : Zone d'Activités de Carimaï
 - *UKe* : Secteur dédié à l'économie
 - *UKi* : Activités de transformation et d'alimentation énergétique du bassin cannois
 - *UKf* : Activités structurées autour de Thalès Aliéna Space
- **la zone UP** relative aux espaces littoraux. Elle comprend les secteurs :
 - *UPa* : ports
 - *UPb* : plages artificielles et accueillant des activités
- **la zone UR** relative aux espaces de renouvellement urbain, essentiellement sur les zones d'activités de la Roubine et de la Frayère. Elle comprend deux secteurs :
 - *URa* : zone de renouvellement urbain immédiate
 - *URb* : zone de renouvellement urbain à terme.

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art U1 : Destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans les zones U. Sont interdites :

		UA	UB UBa UBf UBp	UC UCa UCf	UCrt	UCp	UCpb	UD	UE UEa UEg UEci UEp UEr	UFa	UFb	UFc	UFp	UKa	UKb	UKc	UKe	UKf	UKi	UPa	UPb	URa URb
Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les créations de terrains de camping et de caravaning.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	=	X	X	X	X	X	X	=
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	=	X	=	X	=	X	=	=	=	=	=	X	=	=	=	=	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	=					X	=					=	=	=	=	=	=	=	=	X	=
	Hébergement	=					X	X	=				X	=	X	X	X	X	X	=	X	=
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	=					X	=				X	=	=	=	=	X	X	X	=	X	=
	Restauration	=					X	=				X	=	=	=	=	X	X	X	=	X	=
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	=					X	=				X	=	=	=	=				=	=	=
	Hébergement hôtelier	=					X	X	=				=	=	X	=	X	X		X	X	=
	Autres hébergements touristiques	=					X	X	=				=	=	X	=	X	X		X	X	=
Cinéma		=					X					X	X	X	X	X			X	X	X	=
Equipement d'intérêt collectif et services publics		=											=	=	=	=				=	=	=
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X					=	X	=
	Entrepôt	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X		X					=	X	=
	Bureau	=					X	=				X	=		=					=	X	=
	Centre de congrès et d'exposition	=					X	X				X	=		X					=	X	=

Légende : « X » construction interdite / « = » autorisée sous conditions selon les modalités de l'article U1.2. / « ni x ni = » autorisée sans condition

Par ailleurs, sont également interdits :

- les changements de destination des cinémas existants ou leurs démolitions sans que leur surface de plancher initiale soient compensées de manière identique *a minima* ;
- les changements de destination des hôtels de plus de 15 chambres et situés :
 - o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
 - o le long du boulevard Jean Hibert ;
 - o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre ;
- les changements de destination des habitations en hébergements touristiques dans les zones UA, UBa, UBf, UBp, UC, UCa, UCf, UCrt, UCp, UCpb, UEp, Ufb et Ufp ;
- les extensions des hôtels de plus de 15 chambres dès lors que ces extensions ne sont pas réalisées pour des activités économiques, tertiaires et commerciales liées à l'offre touristique et événementielle et que ces hôtels sont situés :
 - o dans le périmètre compris entre la mer au sud, la voie ferrée au nord, la rue Louis Blanc à l'ouest et le boulevard Alexandre III à l'est
 - o le long du boulevard Jean Hibert ;
 - o ou ayant une façade sur le quai Saint-Pierre.

1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions dans les zones U

Sont autorisées sous conditions :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des **installations classées** dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles n'imposent aucune incommodité anormale et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les extensions et les annexes des bâtiments liés aux exploitations agricoles existantes dans les zones UC, UD, UF et UK ;
- Dans la **zone UA**, toutes les destinations non interdites à l'article U1.1 sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans les enveloppes bâties des bâtiments existants. Seules les reconstructions à l'identique sont autorisées, nonobstant la réalisation de sous-sols et le type de tuiles utilisées en toiture ;
- Dans le **sous-secteur UCpb**, seuls l'entretien, la transformation et la réhabilitation des bâtiments existants sont autorisés, à l'intérieur ou en dehors du polygone d'emprise maximale des constructions, à condition que les travaux en question aient pour but l'amélioration de leur aspect ou leur sauvegarde sans création de surface de plancher nouvelle supérieure à 20m².
Les surfaces de plancher démolies et reconstruites dans le cadre de la réhabilitation ne sont pas prises en compte dans le calcul des 20m² et ne sont pas concernées par le polygone d'emprise maximale des constructions, à condition que ces travaux de réhabilitation soient réalisés sans modifier la volumétrie générale du volume existant de plus de cinq pourcents.
De même, la création de parcs de stationnement souterrains, la création de piscines et leurs locaux accessoires, et les aménagements extérieurs ne sont pas concernés par le polygone d'emprise maximale des constructions.
- Dans la **zone UE** relative aux équipements publics, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements et occupation du sol des destinations et sous-destinations non interdites à l'article U1.1 à condition que :
 - o ceux-ci soient liés à l'exploitation et au développement de l'aéroport ou aux logements de fonction afférents dans le **secteur UEa** ;
 - o ceux-ci soient liés à l'exercice des activités de service public ferroviaire, à l'accueil et l'hébergement des voyageurs, à l'entreposage, au stockage et au conditionnement des

marchandises et à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services publics généraux et d'exploitation de la gare de La Bocca dans **le secteur UEg** ;

- ceux-ci soient liés au fonctionnement du campus international de Cannes dans le **secteur UEci** ;
- pour le **secteur UEr**, les aménagements, constructions, ouvrages ou installations à créer garantissent la transparence hydraulique eu égard aux modélisations hydrauliques du schéma directeur de l'espace stratégique de requalification, tel qu'annexé au P.L.U.,
- ceux-ci soient liés au fonctionnement du Palais des Festivals et des Congrès dans **le secteur UEp** ;
- ceux-ci soient liés au projet de campus universitaire dans le secteur de Bastide Rouge.

- dans la zone **UF**, secteurs **UFc** et **UFp**, sont admises :

- les démolitions-reconstructions des emprises existantes régulièrement édifiées,
- l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (en une seule fois à la date d'approbation du P.L.U.) à destination d'habitation sous réserve que celles-ci aient été régulièrement édifiées.

S'agissant de leurs emprises, à l'exception des projets de démolitions-reconstructions qui bénéficient des droits acquis au titre des emprises existantes régulièrement édifiées, les projets d'extensions ne peuvent être autorisés que sous réserve du respect de l'ensemble des règles de la zone **UF**.

seules l'extension et les annexes des constructions existantes et légalement autorisées à destination d'habitation sont autorisées dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU. Les constructions existantes qui bénéficient de cette possibilité d'extension ou d'annexes ne concernent pas les annexes elles-mêmes déjà existantes.

En outre, dans la zone **UFc**, seules l'extension et les annexes des restaurants, des hébergements hôteliers et des autres hébergements touristiques à destination respectivement de restauration, d'hébergement hôtelier et d'autre hébergement touristique, dès lors que celles-ci n'excèdent pas un maximum de 40 m² d'emprise au sol en une seule fois à la date d'approbation du PLU, sont autorisées. En zone **UFc**, la construction d'équipements d'intérêt général et services publics est autorisée sous réserve que son emprise au sol n'excède pas un maximum de 40 m².

Toutefois, dans les polygones d'implantation représentés sur le document graphique, les constructions sont autorisées dans la limite de ce polygone, nonobstant les autres règles de la zone, notamment les règles de recul et les règles d'espaces libres et verts.

Les constructions issues de la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale, les changements de destination autorisés dans la zone ainsi que les démolitions – reconstructions qui permettent une augmentation du pourcentage d'espaces verts sont également autorisés.

- dans la zone **UK** et ses secteurs **UKa**, **UKb**, **UKc**, **UKe**, **UKi** et **UKf** : les logements de fonction liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des occupations et installations admises dans la zone sont autorisés à condition que ceux-ci n'excèdent pas 80 m² de surface de plancher et soient inclus dans le volume de la construction principale.

Dans les secteurs **UKa** et **UKc**, le commerce de détail est autorisé à condition d'être directement lié à l'artisanat autorisé dans ces secteurs.

Dans le secteur **UKb**, toutes les destinations non interdites sont autorisées à condition d'être en lien avec le fonctionnement et le développement du camping. Au regard de la spécificité de l'activité de camping et du souci de préserver la qualité de cet espace de nature, les constructions autorisées en zone **UKb** doivent s'implanter dans les polygones figurant aux documents graphiques.

- dans la zone **UP**

- dans le secteur **UPa (ports)** :

- les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral, ainsi qu'au fonctionnement portuaire,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Portuaire ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci : gare maritime, terminaux d'accueil clients et capitainerie notamment,

- les aménagements d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation d'une hélistation,
 - les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées aux activités admises dans la zone,
 - les constructions, installations et équipements d'infrastructure en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
 - les constructions à usage d'équipements collectifs notamment sportifs et de loisirs, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'animation des ports, ou qu'elles nécessitent la proximité immédiate de la mer,
 - les structures légères et démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
 - les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
 - les constructions à usage de bureaux et services à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
 - les locaux d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires au seul commandant du port,
 - les parcs et aires de stationnement liés à la fréquentation du littoral et des ports ainsi que celles liées aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- **dans les secteurs UPb (plages) :**
- les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
 - les occupations et/ou les utilisations du sol démontables liées aux activités et aux loisirs de mer, ainsi que les infrastructures qui leur sont indispensables,
 - les constructions et installations démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci,
- **dans la zone UR**
- **dans le secteur URa :** les constructions devront respecter les principes d'aménagement déterminés dans le cadre d'une future Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans l'attente, seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pistes d'accès, installations, aménagements, constructions (temporaires ou non), dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur.
 - **dans le secteur URb :** seuls la réhabilitation, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 10 % de l'emprise existante et en une seule fois à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes sont autorisés, dès lors que cela ne remet pas en cause la possibilité d'un renouvellement urbain ultérieur.

Art U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art U3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'implantation si ceux-ci sont portés sur les documents graphiques.

Les accès, piscines, bassins et aménagements des espaces extérieurs sont autorisés en dehors de ces polygones d'implantation. Il en est de même pour les balcons et oriels (bow windows) sauf en zone UCrt où ils doivent être intégrés aux polygones d'implantation si ceux-ci sont portés sur les documents graphiques. Les annexes et les parkings souterrains pourront également s'étendre en dehors des limites de ces polygones d'implantation.

Non règlementé dans les autres cas.

3.2. Hauteur des constructions

Rappel : Quelles que soient les zones, les hauteurs des constructions et leurs modes constructifs devront respecter le plan des servitudes aéronautiques en vigueur.

Règles générales

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DES HAUTEURS) DEFINIT LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES POUR LES CONSTRUCTIONS. CE REGLEMENT GRAPHIQUE PRIME SUR LES HAUTEURS DEFINIES CI-DESSOUS.

Dans les cas exceptionnels où les constructions ne seraient pas concernées par ces dispositions graphiques, leur hauteur ne peut excéder :

- **UA** : celle des bâtiments existants. Seules les reconstructions sont autorisées ; les constructions nouvelles sont interdites.
- **UB, UC et UCrt** : 15 m
- **UCf** : 18 m
- **UD** : 7 m
- **UE** : 12 m - Non règlementée pour les équipements publics. Dans le secteur UEa, les servitudes aéronautiques de dégagement sont à respecter.
- **UF** : 9 m en UFa, 7 m en UFb, UFc et UFp.
- **UK** : 15 m à l'exception du secteur UKf où la hauteur est limitée à 22,5 m et du secteur UKb où la hauteur est limitée à 12 m.
- **UP** :
 - o dans le secteur UPa : la hauteur des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder la cote de 12 mètres NGF. Toutefois, la Capitainerie et les établissements de signalisation maritime peuvent atteindre la cote de 15 mètres NGF.
 - o dans le secteur UPb :
La hauteur des stands glaciers ou « kiosques », ainsi que la hauteur des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, est limitée à 4 mètres, superstructures exclues dans tout le secteur.
A l'exception des stands glaciers, ou « kiosques », et des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, aucun point des constructions ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 0,80 mètre au-dessus de la voie publique bordant la plage.

En outre, pour les établissements de plage le long du boulevard de la Croisette, depuis la limite Est de la Croisette jusqu'au Palais des Festivals et des Congrès :

- aucun point bas de la surtoiture des établissements de plage adossée au parapet de la Croisette ne devra dépasser une hauteur de +24 centimètres par rapport au trottoir de la Croisette, ni dépasser une hauteur correspondant à la moitié de la distance hors tout du trottoir au point haut du parapet
- et aucun point haut de la surtoiture ne devra dépasser une hauteur de 4 mètres 65 NGF, ni dépasser un plan horizontal prenant appui sur le haut du parapet.

Cette même règle de hauteur s'applique également de la pointe sud du boulevard de la Croisette à la pointe sud du boulevard Gazagnaire pour les établissements de plage dont la surtoiture réalisée d'un seul plan ne devra pas dépasser une hauteur de 4 mètres 65 NGF.

- **UR : 15 m**

Ces hauteurs sont limitées dans plusieurs cas :

- les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres calculés au point le plus haut de la construction.
- 2,50 m pour les abris des jardins familiaux ;
- la hauteur totale des clôtures hors portail ne devra pas excéder 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues ; le mur bahut sur voie ne devra pas excéder 0,70 mètres.
- la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Règles dérogatoires de mesure de la hauteur

Dans le cas de composition d'ensemble intéressant une unité foncière supérieure à 2000 m² située en contrebas d'une voie, et le long de la rive ouest du boulevard du Moulin qui surplombe le Riou, la hauteur des bâtiments est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de la voie existante confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.

Dans les secteurs UBa et UBf, la hauteur maximum peut faire l'objet d'un dépassement lorsque des murs pignons sont implantés sur au moins deux côtés de l'unité foncière. Dans ce cas, la hauteur telle que définie dans le présent règlement ne peut excéder l'égout du toit du mur pignon mitoyen le plus bas de plus d'un mètre, et doit rester inférieur d'un mètre par rapport à l'égout du toit du mur pignon mitoyen le plus haut. En outre, la nouvelle hauteur ne peut excéder 21 mètres.

Règles spécifiques

Lorsqu'un étage partiel est autorisé (repéré par l'indication « attique partiel autorisé » sur la planche des hauteurs), l'emprise du dernier étage ne peut représenter que 60% maximum de l'emprise du niveau précédent.

Le long du boulevard de la Croisette :

- Hauteur imposée : par discipline d'architecture existante, la hauteur des bâtiments ayant une façade sur le boulevard de la Croisette doit atteindre la cote 28,03 mètres NGF ou la cote 31,50 mètres NGF sur une profondeur de 20 mètres telle que reportée aux documents graphiques.
- la hauteur des bâtiments à destination de commerce situés dans la marge de recul est limitée à une hauteur de 4 mètres tout compris, hors locaux techniques parfaitement intégrés et camouflés dans la composition d'ensemble de la toiture
- Une majoration de la hauteur à 31,5 m NGF le long du boulevard de la Croisette est autorisée

pour les hôtels. Cette majoration de la hauteur s'applique dans les espaces représentés sur le document graphique par une trame de points noirs reportée sur la carte des hauteurs.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **en zone UA** : non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- **en zone UB** : tout bâtiment situé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique doit être inscrit dans un pan coupé ayant une longueur minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Dans les secteurs UBf et UBp, elles peuvent également s'aligner sur les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un bâtiment atteint la hauteur fixée par discipline d'architecture ou le maximum autorisé de hauteur absolue hors secteurs UBf, l'étage le plus élevé, et lui seul, peut être en retrait d'au moins 2,40 mètres sur toutes ses façades non mitoyennes, à l'exception des bâtiments dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 9 mètres.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m², desservies par au moins deux voies ou emprises publiques, les bâtiments, balcons ou oriels (bow-windows) non compris, peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de :

- la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé,
- à défaut, de la marge de recul,
- à défaut, de l'alignement ou de ce qui s'y substitue (limite d'emprise de voie privée...).

Dans ce cas, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent obligatoirement être destinés soit à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces.

- **en zone UC** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes ;
- **en zone UD** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes ;
- **en zone UE** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- **en zone UF** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m dans les secteurs UFa, UFb et UFp, et 7 m en UFc ;
- **en zone UP** : non règlementé ;
- **en zone UK** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- **en zone UR** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ou s'aligner sur les constructions avoisinantes.

Dispositions spécifiques

- Le long du Boulevard de la Croisette, les constructions à destination de commerce d'une hauteur maximale de 4 mètres tout compris sont autorisées entre l'alignement et la marge de recul indiqué au document graphique, sans conditions d'implantations.
- Sur l'avenue du Docteur Picaud et sur l'avenue Francis Tonner, l'implantation de structures légères et de terrasses liées aux commerces situés au rez-de-chaussée est autorisée entre l'alignement et la marge de recul, sauf dans les emplacements réservés.
- Dans la zone UE, les constructions peuvent être admises en surplomb du Domaine Public Maritime et des voies si le gabarit routier est respecté.
- En zone UB, dans l'ensemble des secteurs, pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m², desservies par au moins deux voies ou emprises publiques, les bâtiments, balcons ou oriels (bow-windows) non compris, peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de :
 - la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé,
 - à défaut, de la marge de recul,
 - à défaut, de l'alignement ou de ce qui s'y substitue (limite d'emprise de voie privée...).

Dans le secteur UBa, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent alors être destinés soit à des

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou aux documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- En **zone UA**, non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- En **zone UB**, secteur UBa, à l'exception des complexes à destination principale de cinéma, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande* de :
 - 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette et respecter un recul de 2 m minimum au-delà,
 - 16 m dans le reste de la zone et respecter un recul de 2 m minimum au-delà.

Toutefois, au-delà de la limite de ces bandes, sont autorisées, avec une implantation sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 6 m :

- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux.

Les complexes à destination principale de cinéma doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres.

Le long du Boulevard de la Croisette, les constructions à destination de commerce d'une hauteur maximale de 4 mètres tout compris sont autorisées entre l'alignement et la marge de recul indiqué au document graphique, sans conditions d'implantation.

Dans le secteur UBf, les constructions doivent être implantées dans une bande* de 16 m, sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un recul minimal de 3 m.

Lorsque la longueur du terrain sur voie est supérieure à 25 m, le bâtiment doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres (dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies, la longueur du terrain prise pour référence est celle où se situe l'accès sur la voie).

Aucune construction n'est autorisée au-delà de cette bande de 16 m à l'exception des balcons, oriels (bow-windows), terrasses à rez-de-chaussée, saillies de toiture et niveaux de sous-sols.

Dans le secteur UBp, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande* de :

- 20 mètres pour les bâtiments situés en façade du boulevard de la Croisette ;
- 16 m pour les bâtiments situés en façade du boulevard Eugène Gazagnaire.

Au-delà de ces bandes constructibles sur le boulevard de la Croisette et le boulevard Eugène Gazagnaire, sont autorisées avec une implantation sur les limites aboutissant aux voies, ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 4 mètres :

- o les constructions à destination de stationnement,
- o les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux, de salles de réunion et de spectacle, d'équipements de jeux et de sports.

* La bande s'entend à partir de l'alignement sur la voie / emprise publique ou de la marge de recul jusqu'à la profondeur indiquée dans la zone.

Pour tous les autres terrains, sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de construction imposée ou admise, tout bâtiment doit s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives du terrain aboutissant à une voie, ou à une distance de ces limites (balcons ou oriels compris), au moins égale à 5 mètres. Les niveaux de sous-sols peuvent être implantés soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de ces limites.

Au-delà de cette profondeur maximale de 16 mètres, aucune construction n'est admise.

Dispositions spécifiques :

- A l'exception du secteur UBf, lorsqu'un bâtiment atteint la hauteur fixée par discipline d'architecture ou le maximum autorisé de hauteur absolue, l'étage le plus élevé, et lui seul, peut être en retrait d'au moins 2,40 mètres sur toutes ses façades non mitoyennes, à l'exception des bâtiments dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 9 mètres ;
- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB, pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m², desservies par au moins deux voies ou emprises publiques, la bande de constructibilité de 16 mètres ne trouve pas à s'appliquer. Les bâtiments, balcons ou oriels (bow-windows) non compris, peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou à 4 mètres minimum dans le secteur UBa, à 3 mètres minimum dans les secteurs UBf et UBp.
 Dans le secteur UBa, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent alors être destinés soit à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit à des commerces.
- En **zone UC**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives.
 Dans le secteur UCp, tout bâtiment doit s'implanter à une distance des limites séparatives (balcons ou oriels compris) au moins égale à 5 mètres dans une bande de 16 mètres. Les niveaux de sous-sol peuvent être implantés soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait de ces limites.
- En **zone UD**, les constructions peuvent :
 - o soit être implantées d'une limite séparative à une autre
 - o soit être implantées sur au moins une limite séparative et respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives
 - o soit respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives
- En **zone UE et UP** : non règlementé
- En **zone UF**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m en UFa, UFb et UFp et 7 m en UFc.
 Lorsque la longueur du terrain sur voie est inférieure à 16 m, le bâtiment peut être implanté sur une des limites séparatives et à une distance de 3 mètres des autres limites séparatives. (Dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies, la longueur du terrain prise pour référence est celle où se situe l'accès sur la voie).
- En **zone UK**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- En **zone UP** : non règlementé ;
- En **zone UR** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou aux documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul ou dans les polygones d'implantation), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- En **zone UA**, non règlementée car seule la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- En **zone UB**, secteur UBa :
 - o Les constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond de propriété, soit à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres,
 - o Les constructions dont la hauteur excède 6 mètres doivent être implantées à une distance par rapport aux limites de fond de propriété au moins égale à 2 mètres.
 - o Les complexes à destination principale de cinéma doivent s'implanter sur les limites de fond de propriété ou à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres.

Dans les secteurs UBp et UBf, pour les constructions situées dans les bandes* constructibles :

- o Les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond de propriété, soit à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres.
- o Les constructions dont la hauteur excède 4 mètres doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de propriété au moins égale à 3 mètres, et respecter le prospect $P \geq H/2$.

(H = hauteur maximale de la façade du bâtiment confrontant la limite de fond de propriété ; P = distance aux limites séparatives)

Au-delà de ces bandes constructibles, sont autorisées uniquement en UBp à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 mètres, et dès lors que leur hauteur n'excède pas 4 mètres :

- o les constructions à destination de stationnement,
- o les constructions à destination d'hôtel, de commerces, de bureaux, de salles de réunion et de spectacle, d'équipements de jeux et de sports.
- En **zone UC**, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de propriété au moins égale à 3 mètres, et respecter le prospect $P > H/2$.
(H = hauteur maximale de la façade du bâtiment confrontant la limite de fond de propriété ; P = distance aux limites séparatives)
- En **zone UD**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m des limites séparatives de fond de propriété ;
- En **zone UE et UP** : non règlementé
- En **zone UF**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m en UFa, Ufb, Ufp, et 7 m en UFc ;
- En **zone UK**, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.
- En **zone UR** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

3.5. Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UC, UD et UF (et leurs secteurs), les bâtiments doivent être implantés les uns des autres à une distance minimale $d = h/2$ (h étant la hauteur du bâtiment le plus élevé), à l'exception des secteurs de plan de masse, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et non compris les niveaux de sous-sol.

Art U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Dispositions générales

Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à l'un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares, etc.) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage / déconstruction en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation énoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les constructions annexes et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

4.2. Implantation dans le terrain

L'implantation des constructions est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les exhaussements et décaissements sont autorisés dès lors uniquement qu'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords. L'apport et l'export de terres extérieures au tènement foncier sera limité au strict minimum.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les façades sont orientées parallèlement aux courbes de niveau ou aux lignes de restanques.

4.3. Toitures

Les toitures à pentes et en tuiles rondes sont obligatoires. Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- en zones UB et UC, pour les constructions existantes ou autorisées d'une hauteur de moins de 6m, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées à hauteur de 30% minimum de leur surface, avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 centimètres. Les matériaux de revêtement hors surface végétale doivent présenter un aspect visuel similaire à celui de la terre cuite. Des équipements liés aux énergies renouvelables peuvent également être installés sous réserve que les ouvrages techniques soient dissimulés et parfaitement intégrés ;
- en zone UCf, les toitures à pentes ou en tuiles ne sont pas obligatoires sous réserve d'une intégration au paysage urbain environnant ;
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres et pour les vérandas ;
- En zones UE, UK et UR, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés ;
- En zone UCrt pour les destinations autres que l'habitation, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées ou accueillent des installations liées aux énergies renouvelables. Les ouvrages techniques seront alors dissimulés et parfaitement intégrés,
- Dans les zones UF (collines) à condition de respecter un pourcentage minimal de toiture tuile ou de proposer une alternative qui permette d'obtenir le même résultat visuel dans le paysage (terre cuite par exemple).

Les couvertures doivent être à deux ou quatre pentes et orientées de manière à ce qu'une des pentes donne sur la voie qui borde la construction et l'autre sur la partie arrière du terrain. Des exceptions à ces règles de pente de toiture pourront être accordées aux constructions d'angle, dans le cadre d'une composition architecturale particulière, pour certaines constructions de facture contemporaine ou d'architectures moderne, et pour les constructions isolées dans les parcelles (implantation dans le sens de la pente).

A l'exception des souches de cheminée et des dérogations précisées dans les règles générales relatives aux hauteurs, toute superstructure est interdite au-delà du niveau du plan des toitures, celui-ci n'excédant pas 35 % de pente, à l'exception de certaines toitures historiques liées à une architecture particulière.

Les couvertures doivent être en tuiles rondes surcuites teinte rouge brique, n'ayant subi aucun triage en vue d'uniformiser leur couleur : l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les tuiles d'aspect béton, les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdits. En dehors des dérogations précitées, les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau est autorisé. Les tuiles anciennes doivent être préférentiellement réutilisées. Quelle que soit la caractéristique du support, la couverture doit être réalisée traditionnellement, c'est à dire tuile de couvrant et de couvert.

Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

Dans la zone UA et dans le secteur UBa, les terrasses en tropéziennes sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de la toiture. En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

4.4. Saillies

Toute saillie de la façade sur le domaine public y compris saillie de toiture, est autorisée à partir du 2^{ème} étage ou d'une hauteur de 6 mètres au point le plus défavorable au pied de la façade. Elle est au plus

égale à 0,80 mètre. Les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables sont autorisés en deçà du 2^{ème} étage.

Toute fermeture en façade à partir du 1^{er} étage d'un bâtiment autre qu'une maison individuelle est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Dans la zone UA, la création de balcons nouveaux sur voie est interdite.

4.5. Édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ; lignes de vie...) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou privé ouvert au public ou en covisibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrit à l'inventaire supplémentaire.

Elles ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites.

En ce qui concerne les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, ou en toiture.

Pour ce qui est des devantures commerciales, les solutions autorisées sont les mêmes que décrites précédemment et les unités extérieures devront donc être intégrées dans l'un des composants de la devanture. Les condensats évacués, notamment quand l'appareil est utilisé aussi pour le chauffage, ne doivent en aucun cas être rejetés directement vers l'espace public. L'évacuation doit être raccordée à un réseau d'eaux usées.

En ce qui concerne les **antennes de téléphonie mobile** :

- elles sont autorisées en applique sur les façades à condition que leur hauteur soit inférieure à 2 mètres 20 et qu'elles soient parfaitement intégrées à la façade ;
- en toiture, elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale **ou, à défaut, être intégrées dans un plan théorique ayant une pente à 45°** : l'antenne devra être intégrée dans une fausse cheminée ou à défaut dans un habillage d'une teinte ou d'un matériau rappelant ceux des éléments composant l'immeuble.

En ce qui concerne les **panneaux solaires et photovoltaïques** :

- Principes généraux : les panneaux solaires et photovoltaïques sont des éléments de la composition architecturale et paysagère. Le choix du lieu d'implantation et du type de mise en œuvre des panneaux doit donc s'inscrire dans une logique d'harmonie d'ensemble du site considéré, et ne pas tenir uniquement compte du taux de rendement des panneaux solaires. A ce titre, ils devront être regroupés de façon homogène.

Nota : les panneaux photovoltaïques situés à proximité des aéroports peuvent constituer des gênes visuelles pour les pilotes et contrôleurs aériens et donc constituer un risque pour la sécurité aérienne. A ce titre, la direction générale de l'aviation civile a émis une note d'information technique accessible au public définissant les conditions et exigences à respecter pour ce type de projet.

- L'implantation au sol :
 - o les panneaux devront être installés en aval du terrain ou en fond de parcelle, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;

- au cas où des talus sont existants ou à créer, ils seront utilisés comme supports d'implantation des panneaux, sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques sera assortie d'aménagements paysagers afin d'en optimiser l'intégration dans le site.
- L'implantation en toiture :
- au cas où des constructions secondaires telles que appentis, auvent, ... sont prévues ou existantes sur l'unité foncière, les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés préférentiellement sur ces toitures-sauf en cas d'absence d'ensoleillement ;
 - afin de minimiser leur impact visuel, les panneaux seront de faible épaisseur, non superposés aux tuyauteries et, notamment dans le cas des constructions neuves, encastrés dans la toiture ;
 - les dimensions de l'ensemble constitué par les panneaux devront être harmonisées avec les proportions de la toiture ;
 - l'installation sera alignée sur le rythme et la composition de la façade.

Les règles d'implantation en toiture des panneaux solaires et photovoltaïques ne s'appliquent pas en zones UE et UK. Dans ces deux zones, l'implantation en toiture des capteurs solaires et thermiques doit être intégrée dans la composition architecturale du bâtiment, du site et du quartier concernés.

- L'implantation en façade :
- le parallélisme vertical de la façade ou, le cas échéant, l'inclinaison si elle existe sera respectée.
 - dans le cas d'une construction neuve, la conception de l'insertion des capteurs devra participer, par les dimensions, l'orientation et les implantations, à la composition d'ensemble du projet.

En zone UA et dans le secteur UBa de Cannes centre uniquement (Boulevard Carnot – La Croisette), les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

Les transformateurs électriques nécessaires uniquement aux bâtiments situés sur un terrain devront être intégrés à l'intérieur de ces bâtiments.

Les devantures de commerces

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble, ni recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Pour les établissements d'intérêt collectif dont l'activité s'exerce au moins dans la moitié de l'immeuble considéré, les enseignes perpendiculaires ne sont pas limitées en hauteur.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.

4.6. Volumétrie

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à créer une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes (combinaison de retraits partiels (vides et pleins), de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration), la présence de points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...), l'aménagement des fonds de perspectives, une différenciation de traitement des niveaux, etc.

En zones UC, ~~UK~~ et l'ensemble de leurs sous-secteurs hors UCf et UCrt, les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale, et différenciées par le jeu des matériaux, volumes ou autres. Elles pourront faire l'objet de décrochements en plan et en hauteur lorsqu'ils ne sont pas expressément interdits. **En zone UK les façades sur rue présentant une longueur supérieure à 50 mètres devront être rythmées grâce à un traitement architectural particulier, et par exemple par le jeu de matériaux, de volumes ou autres. »**

4.7. Façades

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement (bâtiments et constructions annexes). Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités comme les façades et être obligatoirement architecturés ou animés (y compris ceux en attente d'adossement d'une autre construction sur limite séparative). Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les façades doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier. Les accès au stationnement souterrain devront être alignés sur la façade. Les rampes d'accès en pente sont autorisées lorsque le retrait du bâtiment par rapport à la voie est supérieur ou égal à 5 m. Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Dans la zone UA :

- Les façades ne doivent avoir qu'un aplomb, de l'égout de la toiture au sol. Elles doivent être teintées en harmonie avec la masse des constructions anciennes et de préférence enduites. Pour les enduits des constructions anciennes, seuls les enduits talochés sont autorisés. Concernant les bâtiments anciens construits en pierre, les enduits seront de surcroît à base de chaux.
- A l'exception des rez-de-chaussée commerciaux, seuls les volets à lames sont autorisés.
- Les stores bannes ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée.

4.8. Les clôtures

Dans les zones UA et UBa, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues.

Dans les zones UBf, UBp, UC, UD et UF, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,90 mètre dans les rues de faible largeur (inférieures à 6 mètres) et 2,20 mètres dans les autres rues, et doivent être composées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale.

Dans les autres zones, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. 20 de hauteur et être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.), doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière identique à la construction principale ;
- soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive.

Le long des limites séparatives aboutissant aux voies et le fonds de propriété, les murs pleins sont autorisés et traités de manière identique à la construction principale.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale naturelle à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
 - o nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
 - o reconstitution des équipements existants ;
 - o harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur des portails ne pourra excéder 2,20.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté.

4.9. Menuiseries extérieures / matériaux

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés ou lisses en fonction de l'architecture du quartier. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant. Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation ambitieuse permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les menuiseries seront d'aspect bois, acier ou aluminium laqué.

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

4.10. Aménagements extérieurs

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulés afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction.

Les restanques doivent être prioritairement préservées. En cas d'impossibilité technique, l'opération doit s'attacher à retranscrire l'esprit du paysage initial de restanques.

Art U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à **l'article 4 3** du chapitre E du titre 2 du présent règlement.

5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

5.3. Espaces libres et Espaces verts

A l'exception des secteurs de plan de masse (voir définitions), la superficie des terrains doit être aménagée de la sorte :

		Coefficient d'espaces libres minimum	Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimum
UA		Non réglementé	Non réglementé
UB et ses secteurs		Non réglementé	UBp et UBf : 30 % UBa : non réglementé
UC et ses secteurs		UC, UCrt et UCp : 20 % UCa : 15% UCf : non réglementé	UC, UCrt et UCp : 30 % UCa : 50 % UCf : non réglementé
UD		20%	60%
UE		Non réglementé	Non réglementé
UF	UFa	15 %	70 %
	UFb	15 %	70 %
	UFc	10 %	85 %
	UFp	10 %	85 %
UK	Non réglementé	UKb : 60 % Autres secteurs : 10%	
UP	Non réglementé	Non réglementé	
UR	Non réglementé	Non réglementé en URa 10% en URb	

Rappel : les piscines et annexes, fontaines, bassins, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des superficies de terrain qui correspondent aux pourcentages imposés en espaces verts de pleine terre.

5.4. Plantation d'arbres

A l'exception du secteur UCf qui fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre du N.P.R.U. Nouvelle Frayère, tout projet doit comprendre la plantation d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager.

Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme.

La « force » de ces arbres à planter devra être au minimum de « 20-25 ».

Les bâtiments devront être situés au minimum à :

- 8 m du pied des arbres plantés de niveau 1 ;
- 3 m du pied des arbres plantés de niveau 2.

Les distances imposées ci-dessus sont prises horizontalement au pied des arbres et en tout point du tronc de l'arbre. Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

A l'exception des parcelles ou des unités foncières dont la superficie est strictement inférieure à 500m², le nombre d'arbres minimum obligatoire à planter défini ci-dessus doit être **en priorité composé d'arbres de niveau 1**, et sera déterminé en fonction de la surface de pleine terre obligatoire dans le secteur concerné, à savoir 1 arbre de niveau 1 pour 300m² de pleine terre imposée. Pour les parcelles ou les unités foncières dont la superficie est strictement inférieure à 500m², les arbres à planter pourront donc être uniquement composés d'arbres de niveau 2.

Exemple : UFa – Unité foncière 3 600m²

Espaces Verts et pleine terre minimum – 2520 m² - soit 13 arbres à planter (1 arbre / 200 m² d'espaces verts)

Soit 8 arbres de niveau 1 (8 x 300 = 2400 m² < 2520 m²) et 5 arbres de niveau 2 (8 + 5 = 13)

Condition d'implantation des arbres de hautes tiges

La distance de plantation entre deux arbres de haute tige devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques devra s'effectuer à une distance minimale de 5 mètres. ».

5.5. Traitement des espaces libres

A l'exception du secteur UCf qui fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre du N.P.R.U. Nouvelle Frayère, les surfaces libres de toute occupation ou utilisation du sol devront être traitées en espaces verts.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.). Pour les terrains supportant ou devant supporter des constructions à destination de commerce et/ou d'artisanat, la superficie des parcs de stationnement végétalisée à concurrence de 1 arbre toutes les 3 places de stationnement sera comptabilisée au titre des espaces verts.

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d'un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

En cas de recul sur l'alignement supérieur à 3 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts qui peuvent comporter des circulations piétonnes, des structures légères et des terrasses liées aux commerces en rez-de-chaussée sans création de surface de plancher autorisées, des accès ainsi que des places de stationnement sous réserve que ces dernières soient plantées à raison de 1 arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

Art U6 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NORMES IMPOSEES		EXCEPTIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.		<p>Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.</p> <p>Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée.</p>
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	1 place / 45 m ² de SdP et un maximum de 4 places par logement.	<p>Si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p>	<p>Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.</p> <p>Dans la zone UCrt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les habitations, la norme de stationnement à 1 place / 80 m² de surface de plancher s'applique. De plus, un plafond d'une place par logement s'applique ; - est exigée la réalisation de 0.5 aire de stationnement par équivalent logement*.
	Hébergement	1 place visiteur à partir et par tranche de 5 logements facilement accessible à partir du domaine public pour les opérations de plus de 300 m ² de SdP.	<p>Pour les résidences seniors et les EHPAD, il n'est exigé que des places de stationnement pour visiteurs, les livraisons et le personnel, dans les zones UBa, UC et UCa.</p> <p>Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. (1)</p>	
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	1 place/30m ² de SdP.	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m ² de SdP créée.	<p>Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de commerces et artisanat de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>Les résidences hôtelières devront en outre justifier du respect de la norme suivante : 1 place / 45 m² de SdP. Toutefois, si l'unité foncière objet de la demande est située à moins de 200 mètres d'un axe de transport commun en site propre ou partagé, ou à proximité</p>
	Restauration	1 place/30m ² de SdP.		
	Commerce de gros	1 place / 100 m ² de SdP.		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 35 m ² de SdP.		
	Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres indépendantes.		

	Autres hébergements touristiques		d'une gare, la norme est réduite à 1 place / 80 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Pour les constructions mixant activités industrielles et/ou artisanales et/ou de bureaux et les hôtels, la moitié des places dues pour l'hôtel peut être déduite des places dues pour les autres destinations.	Dans la zone UA, aucune place n'est demandée. Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée
	Cinéma		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.
Equipement d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100m ² de SdP au minimum.	Dans la zone UCrt : - pour les habitations, la norme de stationnement à 1 place / 80 m ² de surface de plancher s'applique. De plus, un plafond d'une place par logement s'applique ; - est exigée la réalisation de 0.5 aire de stationnement par équivalent logement*. pour les résidences universitaires telles que mentionnées au L.631-12 du CCH. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les visiteurs, les livraisons et le personnel ; - la réalisation des aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction est imposée au sein de l'opération.
	Entrepôt		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel.	
	Bureau		1 place / 35 m ² de SdP Dans le secteur UBa, aucune place n'est demandée pour les constructions à destination de bureaux.	
	Centre de congrès et d'exposition		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*en application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme

(1) : en centre-urbain de la Bocca en zone UBa, cette dérogation est valable pour l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées :

Destination des constructions	Norme imposée pour les deux roues motorisées	Dérogation
Habitation	1 place deux-roues par logement	<p>Dans la zone UA, aucune place n'est demandée.</p> <p>Dans le secteur UCf, OAP Frayère, aucune place n'est demandée.</p> <p>Dans la zone UCrt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations, 0.5 place deux-roues par logement ou équivalent logement* est exigée - pour les commerces et activités de services, 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher est demandée, - Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, le nombre de places de stationnement deux-roues à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins, du taux et du rythme de leur fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.** <p>Dans la zone UP, le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doivent être assurés en dehors des voies de desserte.</p> <p>Pour les surélévations de bâtiments existants dans la zone UB et ses secteurs, il n'est pas exigé de places de stationnement, en dehors de celles déjà existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées. (1)</p>
Commerces et activité de services	2 places deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher (hors secteur UBa)	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	

NB : Les normes régissant le stationnement pour les cycles est rappelée à l'article 1 du Titre 2 relatif aux dispositions générales

*en application de l'article R.151-46 du code de l'urbanisme

**Pour en justifier, une analyse des besoins en stationnement sera fournie par le pétitionnaire.

(1) : en centre-urbain de la Bocca en zone UBa, cette dérogation est valable pour l'équivalent d'un niveau supplémentaire uniquement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art U7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Art U8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent la zone à urbaniser 2AU de la commune : zone d'urbanisation future en attente d'un projet.

Ce projet consiste à valoriser et ouvrir au public le site exceptionnel de l'Observatoire de la Californie et du funiculaire qui permet d'y accéder.

Il s'agit donc d'un projet à vocation principale d'équipement touristique.

La zone 2AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art AU1 : Destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes destinations et occupation du sol autres que celles mentionnées à l'article AU1-2 ci-dessous.

1.2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
 - o de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - o que la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines soit limitée à un cercle de rayon de 35 mètres comptés à partir de la construction principale ;
 - o que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 150 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.

Art AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions du chapitre D mentionnées dans le Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Non règlementée

3.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 7 m pour les bâtiments et 3 m pour les annexes.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, portée à 2,5 mètres pour les équipements publics. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre au-dessus du sol.

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs restanques ou murs de soutènements peuvent être cumulées afin de créer un effet de terrasses. La distance entre deux restanques ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur de la construction. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article U5 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

Art AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Les constructions doivent respecter la plus grande simplicité de volume possible.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

4.1 Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

4.2 Clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique (filets...).

Pour les clôtures situées en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, l'utilisation du grillage à simple torsion n'est pas admise.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et du ruissellement.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

4.3 Portails et portillons

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

4.4 Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Les façades

Elles doivent être toutes traitées avec le même soin et les constructions annexes doivent présenter les mêmes matériaux que les façades principales.

Toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc. sont interdits.

Art AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Dispositions générales

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement.

Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux.

Art AU6 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres	Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.	

Section 3 : Équipements et réseaux

Art AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Art AU8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) et naturelles (N) de la commune :

- **La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend les secteurs suivants :
 - AL : espace agricole reconnu comme espace remarquable au titre de la loi Littoral ;
 - Aj : jardins familiaux de la Basse Vallée de la Siagne

- **La zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Na : constructions existantes sur les îles des Lérins et dans la Plaine de La Siagne. Ce secteur comprend les sous-secteurs suivants :
 - Nam, le fort de Ste-Marguerite ;
 - Nah, le monastère de St-Honorat ;
 - Na1 : le restaurant de St-Honorat et la Maison des Jeunes ;
 - Na2 : un ancien bâtiment de St-Honorat à réhabiliter ;
 - Na3 : l'ancien orphelinat de St-Honorat ;
 - Na4 : le Monastère fortifié de St-Honorat ;
 - Na 6 : la déchetterie-transit de Ste-Marguerite ;
 - Na7 : un secteur de projet associant la ferme pédagogique de la Siagne, les loisirs et l'économie créative
 - Nd : Equipement public de type Maison de l'Environnement participant à la mise en valeur de la Croix-des-Gardes
 - Ngv : aire d'accueil des Gens du Voyage
 - Np : plages naturelles
 - Ns : parcours sportif de la plaine de la Siagne
 - NL : espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Art AN1 : Destinations et sous destinations

1.1. Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones A et N :

1. les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole (dont les centres équestres, élevage-dressage notamment, et les jardins familiaux) et à l'exploitation forestière ou soumises à conditions particulières aux articles AN 1.2 et AN 1.3 ;
2. dans les zones AL et NL, les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement mentionnées à l'article AN 1.4 ;
3. les terrains de camping et de caravaning hors celles autorisées à l'article AN1.2 ;
4. les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs ;
5. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
6. les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.2. Destinations et sous-destinations générales autorisées sous-conditions dans les zones A et N, à l'exception des secteurs AL et NL

- les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs et à la gestion des sites**, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - qu'ils soient rendus indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires à la **lutte contre les risques naturels et notamment les incendies de forêt, à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation sylvopastorale et à la gestion des eaux pluviales** ;
- les **constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole** (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone :
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
 - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m² au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas de bâtiments d'exploitations nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants, ils devront être regroupés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitations existants, sauf contraintes techniques dûment démontrées.

- les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à condition que ces activités soient exercées dans le **prolongement de l'acte de production agricole**, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau ;
- l'aménagement et la réfection des **constructions existantes** légalement autorisées à la date d'approbation du PLU ;
- **l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes** (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - o de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - o que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;
 - o que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 250 m² de surface de plancher
 - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;
- le **changement de destination des bâtiments** désignés sur le document graphique dès lors :
 - o qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
 - o qu'il est à destination d'équipements, notamment de sports, de loisirs, de culture ou lié à l'économie créative ;
 - o qu'il est à destination d'habitat ;
 - o qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

1.3. Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées sous-conditions dans les secteurs des zones A et N, hors AL et NL :

- **Dans le secteur Aj**
 - Outre les dispositions de l'article 1.2, est également autorisé l'aménagement de jardins familiaux à condition de ne pas créer de surface de plancher.
- **Dans les seuls secteurs Na**
 - les aménagements démontables et temporaires, ou liés au développement des énergies renouvelables, à condition de s'intégrer dans le cadre paysager et patrimonial des îles ;
 - l'extension mesurée, autorisée une seule fois par construction, des constructions existantes à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante et dès lors que :
 - ces extensions s'inscrivent dans un projet d'ensemble lié à l'occupation du Fort de Sainte-Marguerite (Nam) et à ses alentours, et du Monastère de Saint-Honorat (Nah) ;
 - les constructions sont à destination d'équipement ou d'hébergement en lien avec l'activité du Monastère dans le sous-secteur Na1, Na2 et Na3 ;
 - les constructions sont nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la déchetterie de l'île Sainte-Marguerite dans le sous-secteur Na6 ;

- les constructions permettent la réalisation du projet de ferme pédagogique associée à l'économie créative, aux loisirs et à la culture, dans le sous-secteur Na7 de la Basse Vallée de la Siagne et à condition de pas restreindre l'accessibilité aux parcelles agricoles environnantes pour leurs exploitants ;
 - la rénovation et l'entretien des bâtiments à destination d'activité de restauration et d'hébergement dans le sous-secteur Na1 ;
 - l'entretien du Monastère fortifié de Saint-Honorat en Na4 ;
 - les installations, aménagements et occupation du sol nécessaire au fonctionnement et à la gestion de la déchetterie de l'île Sainte-Marguerite dans le sous-secteur Na6, ainsi que les aménagements et changements de destination des constructions existantes sous réserve d'être liées à la réalisation et au fonctionnement d'une déchetterie – transit ;
- **dans le seul secteur Np (plages)**
 - les ouvrages techniques nécessaires à la fixation et à la protection du littoral,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
 - les occupations et/ou les utilisations du sol démontables liées aux activités et aux loisirs de mer, ainsi que les infrastructures qui leur sont indispensables,
 - les constructions et installations démontables en rapport avec l'exploitation du Domaine Public Maritime ou qui sont de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ;
- **Dans le seul secteur Ngv**
 - les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage ;
- **Dans les seuls secteurs Ns**
 - les aires de jeux et de sport, les équipements légers de sports et de loisirs, les installations sportives et de loisirs, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, à condition de les limiter au strict nécessaire ;
 - les aires de stationnement nécessaires à l'utilisation des équipements et des installations légères liées à la pratique des sports et des loisirs.

1.4. Destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs AL et NL :

Au titre de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les équipements mentionnés aux 6° concernent notamment les installations nécessaires au traitement des eaux usées.

Art AN2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Art AN3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 7 m, à l'exception du secteur Na6 dans lequel la hauteur est limitée à 5 m et du secteur Na7 dans lequel la hauteur est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole ou sylvopastorale, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Dans le secteur Np plus spécifiquement :

- La hauteur des stands glaciers ou « kiosques », ainsi que la hauteur des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, est limitée à 4 mètres, superstructures exclues dans tout le secteur.
- De la limite Est du secteur Np au parking situé à hauteur du Palm Beach :
A l'exception des stands glaciers, ou « kiosques », et des structures légères et démontables à destination de Centre de Loisirs Sans Hébergement et leurs annexes, aucun point des constructions

ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 0,80 mètre au-dessus de la voie publique bordant la plage.

- Du quai Laubeuf inclus à l'avenue des Pins :
A l'exception des stands glacières, ou « kiosques », aucun point des constructions ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 1,50 mètres au-dessus de la voie publique bordant la plage.
- De l'avenue des Pins à la limite Ouest du secteur Np
A l'exception des stands glacières, ou « kiosques », aucun point des constructions ne doit dépasser un plan parallèle au plan de la voie publique bordant la plage et situé à 2,50 mètres au-dessus de la voie publique bordant la plage.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;

Une implantation à partir de l'alignement est autorisée dans les secteurs Na et Np.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- dans la zone N et la zone A (hors secteur) : à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 5 mètres ;
- dans le secteur Ns : à 7 m minimum des limites séparatives
- dans les secteurs Aj, AL, Na, Ngv et NL : non réglementé ;

3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Art AN4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la qualité du site. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le présent règlement.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les objets mobiliers doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et ayant un impact réversible.

4.2. Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits, sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense ou un panneau perforé.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades, être composés en harmonie avec celles-ci et situées au-dessus de toutes les côtes connues de crues et du ruissellement.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

4.3. Les clôtures et les portails

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum,

cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprés bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

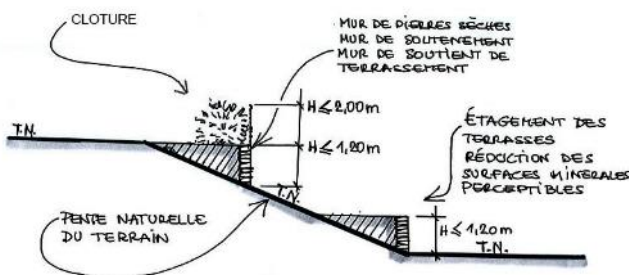
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

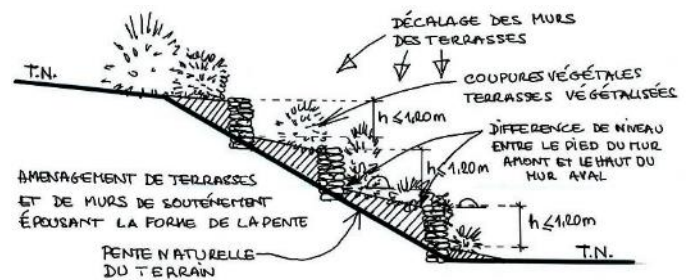
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frottassé. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

4.4. Toitures

Les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et ne pas dépasser 35 %.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage.

Art AN5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du P.L.U.

5.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux

Art AN6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Section 3 : Équipements et réseaux

Art AN7 : Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

Dans les secteurs AL et NL, les voies doivent respecter les règles définies par les articles L121-4 et L121-6 du Code de l'Urbanisme.

Art AN8 : Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions du paragraphe 8 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

8.1. Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

8.2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 6 : ANNEXES

A/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural).

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral n°2016-554 du 12 juillet 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :



- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

B/ PATRIMOINE HISTORIQUE




PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE

IDENTIFIANT	NOMS	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTO
A	Marché Forville	Le 1er marché Forville en bois fut inauguré en 1884. Sa reconstruction a été confiée en 1929 à l'architecte cannois Henri Bret. Le marché, de style régionaliste à tendance provençale, est constitué d'un ensemble de piliers en béton armé supportant la couverture en terrasse accessible par quatre escaliers. Les murs périphériques enduits d'un crépi rustique ocre rouge sont percés de quatre grandes portes en plein-cintre encadrées de grosses lanternes, de jardinières, de balcons cintrés aux garde-corps en fer forgé. Auvent en tuile bordant la terrasse de couverture.	
B	Ancien siège du syndicat C.G.T.	Bâti type bunker répondant au langage architectural « brutaliste », conçu par les architectes Michel Brante et Gérard Vollenweider en 1973. Intérieur éclairé à chaque niveau par la verticalité d'un puits de lumière. Pour capturer la lumière nécessaire aux deux niveaux de bureaux et de la salle polyvalente souterraine, les trois étages sont superposés par retraits successifs. Demi-cylindre en saillie sur la façade ouest. A l'est, large escalier. Façade sud dynamisée par le porte-à-faux du bloc monolithique du dernier étage. Baies traitées en forme de meurtrières.	
C	Gare maritime	En 1950, le Pavillon des Escales et des Douanes du port de Cannes, bâti en 1936, s'avère trop exigü. Un concours est ouvert pour la construction d'une nouvelle gare maritime en 1951 : il est remporté par l'architecte Georges Buzzi en 1952 qui termine les travaux en 1958. Georges Buzzi opte pour une structure métallique avec couverture par une toiture-terrasse. Rez-de-chaussée en retrait par rapport aux piliers de la structure principale. À l'ouest, le volume blanc des bureaux avec nanté d'une couverture plate. Représentatif d'une tendance moderne minimaliste inspirée des années 50 aux Etats-Unis.	
D	Villa Serena	Villa de style moderne à tendance provençale bâtie en 1927 par G. Pingusson. Plan dissymétrique et volumétrie composite. Toiture à croupes débordante. Apparence régionaliste par le crépi ocre, les baies en plein-cintre, balcon, pergola, toiture de tuiles, patio à arcades s'ouvrant à l'ouest. Rotonde couverte en terrasse d'agrément sur l'aile sud-est. Aspect moderne par la sobriété des façades latérales, les ouvertures en bandeau inspirées de Le Corbusier, l'auvent en béton.	
E	Observatoire de la Californie	En 1924, la Société Immobilière de Paris et du Littoral construit un observatoire provisoire en bois en 1925 pour y installer un funiculaire. En 1953 l'architecte cannois Georges Sauvan remplace la tour provisoire par l'observatoire actuel en béton armé. Cette tour moderne se compose d'un fut cylindrique cantonné de 4 contreforts en béton armé, d'une terrasse polygonale périphérique et d'un lanterneau.	

PATRIMOINE BATI**LISTE DES CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU XIX° SIECLE**

CADASTRE	NOMS & adresses	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTO
BP 371	Moulin Forville 15-17, rue Forville	Ancien moulin à huile abbatial du XVe siècle édifié dans le style provençal. Le bâtiment situé au cœur du quartier ancien de Cannes présente un double intérêt historique et architectural. Félibre, musicien, sculpteur et peintre régionaliste, Victor TUBY (1888-1945) s'y installe en 1919. Il y fonde l'Académie Provençale de Cannes, dont les objectifs de maintien des traditions artistiques et culturelles provençales se perpétuent grâce au Musée créé en 1993, qui témoigne également de la vie et des œuvres de ce personnage illustre.	
BP 235	Tour du Masque de Fer 9, rue Mont Chevalier	Tour de la Pantière datant du XVIème siècle, édifée en moellons doublés de pierres de calcaire. L'ordonnement en arc aveugle monumentalise la façade principale nord. La base de cette façade est percée d'une imposante porte cintrée en acier clouté, rehaussée d'un arc clavé de pierres, dont la clef de voute est garnie d'un masque de fer. Une grille de défense en fer forgé surplombe la porte.	

LISTE DES IMMEUBLES DU XIX° SIECLE

CADASTRE	NOMS & adresses	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTO
AS 143	Château de la Tour ex-Pension de la Tour 10, avenue Font de Veyre	Corps de deux bâtiments édifié vers 1870 sur plan rectangulaire. Un pavillon éclectique à tendance classique couvert d'un toit à croupes, souligné d'une corniche à modillons. Une bâtisse à tendance gothique, couverte d'un toit-terrasse bordé d'un parapet crénelé et garni de mâchicoulis. Une tour circulaire est fixée à l'angle sud-ouest. Aile en retour au nord-ouest, ornée au rez-de-chaussée d'un oriel polygonal percé de baies en plein cintre et couvert d'une balustrade. Aile reliée au corps principal par un pavillon édifié sur un niveau, couvert en terrasse d'agrément avec rambarde en ferronnerie.	
AV 023	Pavillon de l'Estérel 38-40, avenue Docteur Raymond Picaud	Immeuble classique édifié en 1870 sur un terrain acheté en 1868 à la Société PLM, puis agrandi entre 1875 et 1883. Divisé en appartements vers 1941 sous le nom de « Pavillon de l'Estérel ». Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Ensemble constitué par la jonction de deux corps de bâtiments, flanqués à l'est d'une aile en pavillon couverte en terrasse d'agrément avec balustrade. Aile en retour au nord-ouest. Volumétrie par les balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Clôture en moellons apparents avec piliers dotés de plaques nominatives	
AV 026	Palais Beau Site 9, boulevard Beausite	Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau de 1871. Agrandissement et surélévation en 1905. Façade sud ornée de frise et ceinturée de corniches. Frontons coiffant les baies du troisième niveau. Décor en stuc d'agrafes et de chutes florales garnissant les trumeaux. Balcons filants avec balustrade au dernier niveau et dotés de garde-corps en ferronnerie aux 2 ^e et 3 ^e niveaux. Façade nord agrémentée de garde-corps à balustres et d'une corniche à modillons coiffant le 4 ^e niveau. Travée axiale bordée de pilastres ioniques et percée de trois baies dont une rehaussée d'un fronton triangulaire et celle du dernier niveau est coiffée d'un médaillon bordé de chutes florales. Soubassement traité en bossage.	

AV 154 **Résidence Beaulieu**
ex-Villa Beau Lieu

Immeuble éclectique à tendance classique bâti vers 1865, divisé en appartements en 1956, puis modernisé. Plan et volumétrie composites. Animation de la façade sud par les balcons, avec conservation en l'état de celui sur consoles dans l'axe du 2^e niveau. A l'est, un porche d'entrée ionique couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Décor de pilastres et chaînages d'angles.

19 et 27, avenue Jean de Noailles



AW 053 **La Surprise**

Immeuble de style classique bâti vers 1880 sur un plan rectangulaire. Toit à croupes avec débord souligné d'une corniche. Ordonnement symétrique de la façade principale soulignée d'un bandeau à chaque niveau. Entre le 2^e et 3^e niveau, une baie axiale rehaussée d'un fronton cintré. Cadres moulurés des baies aux allèges garnies de panneaux. Porte d'entrée coiffée d'un oculus inscrit dans un fronton brisé.

5-9, boulevard du Moulin



AW 056 **Résidence Parc Continental**
ex-Hôtel Continental

Ensemble monumental éclectique bâti en 1880. Vers 1890, l'architecte cannois Louis Nouveau, modifie l'entrée ornée d'une marquise et surmonte le porche en plein cintre d'une véranda couverte en terrasse d'agrément dans un avant-corps de la façade sud percée de trois loggia au dernier niveau. Hôtel divisé en appartements en 1960 par les architectes cannois Jannine Robert et Léo Carbonel. Composé d'un grand corps de bâtiment sur plan rectangulaire, ouvrant pour moitié sur une terrasse portée par un mur de soutènement à arcades. Deux autres avant-corps d'une seule travée sont intercalés dans la partie droite de l'élévation sud. Piliers d'origine traités en bossage. Mur de clôture ouvragé en moellons de grès de l'Estérel, et rehaussé d'une balustrade.

2, place Stanislas



AW 072 **Immeuble**

Immeuble de style classique édifié vers 1890. Toit en bâtière souligné d'une corniche à modillons. Façade principale symétrique et précédée dans l'axe de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors de corniches soulignant chaque niveau. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée, rehaussées d'agrafes.

6, rue du Pont Romain



AW 073 **Immeuble**

Immeuble éclectique bâti vers 1890 sur un plan carré. Couvert d'un toit en bâtière souligné d'une corniche. Ordonnement symétrique de la façade principale. Animée au dernier niveau d'un balcon filant et dans l'axe de balconnets sur corbeaux sculptés de feuilles d'acanthes. Garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée rehaussée d'un cartouche sculpté.

4, rue du Pont Romain



AW 074 **Immeuble**

Immeuble de style classique bâti vers 1890. Façade principale symétrique et garnie au dernier niveau d'un balcon filant. Travée centrale animée de balcons sur corbeaux. Ensemble des baies doté de garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée rehaussée d'un cartouche.

2 bis, rue du Pont Romain



AW 075 **Maison Beau Soleil**

Immeuble éclectique édifié vers 1890 sur un plan en V. Toit à lucarnes souligné d'une corniche à modillons. Façades symétriques reliées par un angle à pan coupé et ornées de balcons sur corbeaux avec garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Corniches ceinturant chaque niveau. Baies aux cadres moulurés et rehaussées d'agrafes. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée surmontée d'un cartouche sculpté et de la plaque nominative du bâti.

2, rue du Pont Romain et 41, rue des Suisses



AW 076 **La Marcelise**

Immeuble de style classique bâti vers 1890. Toit en bâtière souligné d'une corniche à modillons. Ordonnement symétrique de la façade principale. Travée axiale garnie de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée. Chainages d'angles.

43, rue des Suisses



AW 118 **Résidence du Pavillon**
ex-Hôtel du Pavillon

Bâti éclectique à tendance classique édifié en 1870. Divisé en appartements en 1946 par l'architecte cannois César Cavallin. Plan allongé aux angles arrondis et dotés de balcons avec garde-corps en ferronnerie d'art. Corps central précédé dans son axe d'une travée en avant-corps. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux sculptés et portail ouvragé en ferronnerie d'art.

113, rue Georges Clémenceau



AW 191 **Hôtel de la Terrasse**

Immeuble éclectique à tendance classique édifié vers 1870 sur plan irrégulier. Corps principal couvert d'un toit à croupes souligné d'une corniche ornant également chaque niveau. Façade sud marquée dans l'axe par un avant-corps coiffé d'un fronton cintré. Façade ouest précédée d'une travée en saillie, agrémentée de loggia. Base abritant un porche d'entrée. Aile en retour au nord-ouest, couverte d'un toit à croupes, et animée au sud de loggia.

6, avenue Docteur Raymond Picaud



AW 325 **Institut Stanislas**
ex-Collège Stanislas

Ensemble de style classique, en l'état d'origine, édifié en 1867 par l'architecte Laurent Vianey. Agrandi en 1882 d'une chapelle à l'ouest et en 1885 par le doublement de l'aile est. Toiture à croupes avec lucarnes. Bâti sur plan rectangulaire de quatre niveaux et 24 travées de fenêtres. Corps principal précédé au sud de deux ailes de trois travées en saillie. Décors de corniches ceinturant chaque niveau et baies en arcs surbaissés aux cadres moulurés. Dans le prolongement de l'aile ouest, la chapelle Stanislas composée d'un vaisseau unique et d'un chœur polygonal situé à l'étage. Baies en plein-cintre et agrémentées de vitraux. Clôture d'origine en moellons apparents avec piliers aux chapeaux ouvragés.

1, place Stanislas



AW 349 **Résidence Bellevue**
ex-Hôtel Bellevue

Immeuble éclectique à tendance classique bâti par l'architecte cannois Laurent Vianay en 1858. Divisé en appartements en 1937. Corps principal sur plan rectangulaire, bordé de deux ailes en avant-corps au sud. Toiture mansardée à lucarnes droites. Façade sud symétrique et rehaussée dans l'axe d'un fronton rectangulaire. Animation de la façade par des balcons et balconnets sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies coiffées de frontons cintrés. Décors de corniches soulignant chaque niveau. Porche agrémenté d'une véranda et d'une marquise, et couvert en terrasse d'agrément. Clôture d'origine avec piliers et chapeaux sculptés, et plaques nominatives. Le muret de la clôture est rehaussé d'une balustrade.

9 à 17, avenue Jean de Noailles



AX 124 **Immeuble**

Immeuble à caractère éclectique bâti vers 1890. Façade est percée dans l'axe d'une large ouverture en plein-cintre dans laquelle s'inscrit la porte d'entrée. Façade ouest précédée dans l'axe, de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art.

57, boulevard du Moulin



BK 105 **Maison Giacobi**
ou Le Paradisier

Immeuble éclectique à tendance baroque édifié vers 1890, puis surélevé en 1926 par l'architecte cannois Henri Rastrelly. Toiture ceinturée d'un parapet souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement de couleur bleue Murano coiffant à l'ouest et au sud une arcature sculptée de frontons garnis de cartouches. Angle sud traité en rotonde, formant loggia, et bordée d'arcades à colonnes ioniques. Linteaux des baies du 2^e niveau garnis de guirlandes florales. Bossage marquant les deux premiers niveaux rehaussés d'une corniche. Porte d'entrée doublée d'un cadre en ferronnerie d'art et coiffée d'un cartouche.

16, avenue Saint-Jean










BK 151 **Immeuble**





Immeuble de style haussmannien édifié vers 1885. Toiture en bâtière souligné d'une corniche à modillons.

Façade principale Est symétrique et animée dans l'axe des 2^e et 3^e niveaux de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Ensemble des baies aux cadres moulurés et garnies de garde-corps de même facture. Corniches ornant chaque niveau. Soubassement traité en bossage.

25, boulevard Carnot



<p>BL 069 Immeuble</p> <p>15, boulevard Carnot - 6, rue Léopold Bucquet</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau édifié vers 1895. Plan en U couvert d'une toiture à croupes dont les souches de cheminées en brique s'élèvent au droit de chaque trumeau des façades sud et ouest. Frise de couronnement sculptée d'un décor végétal, coiffant les baies en anse de panier du dernier étage. Décor de pilastres à refends bordant certaines travées. Baies en anse de panier, de style Art Nouveau, marquant la travée axiale de la façade est. Animation des façades par les balcons sur consoles sculptées avec garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail ouvragés en fonte. Porte d'entrée doublée d'un cadre en fer forgé.</p>	
<p>BL 071 Immeuble</p> <p>11, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble éclectique et identique de celui situé au n°12, bâti en 1882 pour la société Paris Lyon Marseille (P.L.M.), afin de marquer l'entrée initiale du boulevard Carnot. Façade sud traitée en rotonde surmontée d'un dôme à épi avec fronton brisé. Balcons bordés de doubles colonnes doriques en étage, et dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Caryatides soutenant le balcon du troisième niveau. Animation des façades par les balconnets cintrés. Décors de pilastres et de frontons. Porte d'entrée coiffée d'une marquise ornée d'un médaillon monogramme, sous un fronton cintré et sculpté d'un cartouche bordé de putti sous un mascarón.</p>	
<p>BL 078 Immeuble</p> <p>9 bis, boulevard Carnot – 1, rue Raphaël – 1, Impasse Rabelais</p>	<p>Immeuble haussmannien édifié vers 1885 sur un plan en V. Toiture avec lucarnes, ornée d'une corniche à modillons. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement identique des façades latérales agrémentées de pilastres. Chaînages d'angles. Corniches au-dessus des baies et soulignant le second niveau. Porche d'entrée en plein cintre, coiffé d'un cartouche bordé de feuilles de palmes.</p>	
<p>BL 079 Le Saint Christophe</p> <p>9, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble de style haussmannien bâti vers 1885. Toiture avec lucarnes soulignée d'une corniche à modillons. Symétrie de la façade principale sur le boulevard Carnot. Balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art précédant les travées axiales des 3^e et 4^e niveaux. Frontons brisés coiffant les baies latérales du 2^e niveau. Baies et porte d'entrée sont bordées de cadres traités en bossage et sont rehaussées de corniches.</p>	
<p>BL 081 Immeuble</p> <p>7, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble de style haussmannien bâti vers 1885. Toiture à lucarnes soulignée d'une corniche à modillons. Ordonnement symétrique de la façade principale, précédée au 3^e niveau d'un balcon axial sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies des 1^e et 2^e niveaux coiffées de frontons cintrés aux tympans sculptés de motifs végétaux ou géométriques. Chaînages d'angles. Porte d'entrée coiffée d'un fronton brisé avec décors de cartouches.</p>	
<p>BL 082 Immeuble</p> <p>5, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble de style haussmannien bâti vers 1885. Toit à lucarnes souligné d'une corniche à modillons. Ordonnement symétrique de la façade principale sur le boulevard Carnot. Balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art précédant les travées axiales des 3^e et 4^e niveaux. Décors sculptés coiffant les baies des 3^e et dernier niveaux. Porte d'entrée et travées latérales coiffées de cartouches sous frontons cintrés.</p>	
<p>BL 085 Immeuble</p> <p>3, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble haussmannien édifié en 1883. Ce fut le siège de la Société Foncière Lyonnaise, à l'origine de la création du boulevard Carnot. Toiture avec lucarnes soulignée d'une corniche à modillons. Façade principale symétrique et animée, dans l'axe des 3^e et 4^e niveaux, de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors des baies hiérarchisés ; cartouches au 1^{er} niveau, guirlandes florales au 2^e niveau. Porte coiffée d'un cartouche sculpté sous une corniche sur corbeaux.</p>	

BL 086	Immeuble	<p>Immeuble haussmannien édifié en 1882 à l'angle du boulevard Carnot et de l'avenue de Grasse. Bâti élevé sur plan en V et coiffé d'un toit mansardé avec lucarnes. Angle en rotonde coiffé d'un dôme en ardoise avec oculi. Balcon filant au 1^e étage sur consoles, souligné d'une corniche à modillons. Balcon axial au 2^e étage avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade Est précédée d'un balcon ornant les travées centrales. Frontons triangulaires coiffant les baies du 2^e niveau, et frontons cintrés ornant celles du 3^e niveau. Soubassement traité en bossage. Décors de pilastres à refends bordant la travée axiale de l'angle en rotonde. Porte d'entrée coiffée d'une corniche rehaussée d'un cartouche sculpté.</p>	
BL 094	Villa Hélià	<p>Immeuble de style éclectique à tendance Art Nouveau de 1895. Achevé par l'architecte cannois Henri Rastrelly en 1913. Toiture couronnée d'une balustrade sur une corniche en auvent aux angles arrondis. Dernier niveau de la façade sud agrémentée de décors végétaux et pilastres ioniques bordant les baies. Balcons cintrés sur corbeaux sculptés, dotés de garde-corps à balustres. Clôture d'origine avec muret orné d'une corniche en auvent sous une balustrade. Décor de pilastres. Porche d'entrée en plein cintre et bordé d'un décor mouluré. Portail richement ouvragé en ferronnerie d'art.</p>	
BN 123	Immeuble	<p>Immeuble de style classique bâti vers 1890 sur un plan carré. Décor de corniche ceinturant chaque niveau. Façade principale symétrique et précédée dans l'axe de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies aux cadres moulurés. Chaînages d'angles.</p>	
BN 168	La Minouche	<p>Immeuble de style éclectique édifié vers 1890. Toit à débord souligné d'une corniche à modillons. Façade sud symétrique et précédée de balcons galbés sur double consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Frise peinte soulignant le balcon du dernier niveau. Porte d'entrée et baie du 1^{er} niveau rehaussées chacune d'un fronton triangulaire sur une guirlande florale. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux ouvragés et partie supérieure du muret et portail en fer forgé.</p>	
BN	Les Marguerites	<p>Immeuble de style classique édifié vers 1890. Façade sud symétrique coiffée d'un toit à débord sur consoles de bois. Animée dans l'axe des deux derniers niveaux de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art.</p>	
192	13, rue Guy de Maupassant		
BO 130	Immeuble	<p>Immeuble de style classique édifié vers 1890. Corniches soulignant la toiture en bâtière et chaque niveau du bâti, mais interrompues par la travée axiale aux décors plus spécifiques. Cadres moulurés des baies coiffées de mascarons.</p>	
6-8, rue Rolland Garros			
BS 090	Immeuble	<p>Immeuble bâti vers 1870 au n°18 de la rue Meynadier, dénommée à l'époque « rue Grande ». Toiture débordant au sud en auvent sur la façade principale de sept travées. Baies en arcs surbaissés, aux cadres moulurés et coiffées d'agrafes sculptées. Corniche soulignant le second niveau. Pilastres à refends agrémentés de rosettes sur la hauteur de la façade. Porte d'entrée en chêne sculpté à l'effigie de Louis XVI, datant de la Restauration (1815-1830). Effigie reproduite d'après le portrait figurant sur la pièce de monnaie de deux sols. Partie inférieure de la porte marquée de moulures encadrant le visage incliné d'un homme barbu.</p>	
18, rue Meynadier			
BS 121	Immeuble	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1890 sur un plan irrégulier. Toiture en bâtière bordée d'un parapet souligné d'une corniche à modillons. Frise de couronnement ornée de cabochons de céramique bleue. Angle nord en rotonde garnie de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Verrière couverte d'un dôme et ceinturée d'un parapet de faïence jaune et verte. Animation des façades par les balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies aux cadres moulurés, et coiffées de décors hiérarchisés : frontons triangulaires au 3^e niveau, rosettes en céramique marron au 2^e niveau. Traitement des façades en bossage avec alternance de couleur ocre et écru.</p>	
18, rue Maréchal Joffre – 23, rue Jean de Riouffe – 5, rue Venizelos			

<p>BS 160</p> <p>Hôtel Splendid</p> <p>4-6, rue Félix Faure et 1, rue Maréchal Joffre</p>	<p>Immeuble de style éclectique à tendance Art Nouveau de 1871. Agrandissement et surélévation en 1905. Façade sud ornée d'une frise et de corniches. Frontons coiffant les baies du troisième niveau. Décor en stuc d'agrafes et de chutes florales sur les trumeaux. Balcons filants avec balustrade au dernier niveau et dotés de garde-corps en ferronnerie aux second et troisième niveaux. Façade nord agrémentée de garde-corps à balustres et d'une corniche à modillons coiffant le 4^e niveau. Travée axiale bordée de pilastres ioniques et percée de trois baies dont une rehaussée d'un fronton triangulaire et celle du dernier niveau coiffée d'un médaillon bordé de chutes florales. Soubassement traité en bossage.</p>	
<p>BS 201</p> <p>Maison Ricord</p> <p>2, rue Felix Faure</p>	<p>Immeuble à tendance classique construit vers 1860 sur un plan rectangulaire. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Au sud, pilastres bordant les trois travées centrales dont une est percée d'une serlienne. Balcons avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors de frontons triangulaires coiffant deux baies au sud. Corniche ceinturant le bâti à chaque niveau et coiffant les baies du 3^e niveau. Chaînage d'angles.</p>	
<p>BS 238</p> <p>Mairie principale</p> <p>1, place Bernard Cornut-Gentille</p>	<p>Ensemble néo-classique édifié de 1874 à 1876 par l'architecte Louis Hourlier sur trois niveaux hiérarchisés. Ensemble coiffé d'un fronton surmonté d'une couronne, et incluant une horloge et le blason de la ville. Plan rectangulaire avec axe de symétrie traversant. Toiture à croupes avec étage attique et corniche à modillons. Façades nord et sud en ordres superposés. Travées axiales monumentalisées par colonnes doriques et ioniques. Porches flanqués de colonnes. Au dernier étage de la façade sud, seize caryatides réparties entre chaque baie coiffée du blason de la ville. Second étage marqué par de hautes baies bordées de colonnes ioniques avec mascarons, et rehaussées du blason de la ville.</p>	
<p>BS 239</p> <p>Immeuble</p> <p>1, rue Félix Faure</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance classique bâti vers 1890. Toit mansardé, percé de lucarnes droites, et souligné d'une corniche. Ordonnement des façades par animation des travées impaires et des angles abattus, dotés de balcons avec garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Sous-faces garnies de consoles bordant des linteaux ornés de motifs végétaux. Angle sud-ouest marqué de deux atlantes masculins aux mains liées derrière le dos, d'inspiration baroque, qui soutiennent le balcon du 2^e niveau.</p>	
<p>BT 172</p> <p>Immeuble</p> <p>7, rue des Belges</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance classique édifié vers 1875. Toit en bâtière orné à l'ouest d'un parapet sculpté de rinceaux. Composition de la façade principale ouest de cinq travées répétitives. Balcons filants aux second et quatrième niveaux, soulignés de corniches à modillons et garnis de garde-corps en ferronnerie d'art. Frontons triangulaires et guirlandes florales coiffant les baies du second niveau. Ordre colossal de pilastres couronnés de bustes en hermès en haut-relief.</p>	
<p>BV 139</p> <p>Immeuble</p> <p>93, rue d'Antibes – 1, boulevard de la République et 6, rue des Gabres</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance classique, bâti en 1869 par l'architecte Louis Durand. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Composition des façades par répétition de travées identiques avec ordre colossal de pilastres ioniques cannelés. Corniche soulignant les 2^e et 4^e niveaux. Ce dernier est souligné d'une frise sculptée. Baies du second niveau coiffées de décors sculptés de mascarons et de guirlandes florales. Cadres moulurés des baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Chainages d'angles.</p>	
<p>BV 140</p> <p>La Mandoline</p> <p>BV 141 Ancien Théâtre de Cannes</p> <p>2-8, rue La Fontaine, 1 rue Molière, 1-7 rue Tony Allard</p>	<p>Immeuble de style néo-classique conçu par l'architecte cannois Charles Baron en 1881. Repris ensuite par le directeur du théâtre municipal puis divisé en appartements en 1900. Edifice donnant sur quatre voies et rehaussé d'un parapet de couronnement souligné d'une corniche. Plan rectangulaire avec traitement ornemental identique des quatre façades. Masques de théâtre en bas-relief ornant les trumeaux du 2^e niveau. Fenêtres coiffées d'agrafes à décor végétal. Ordre ionique colossal rythmant les 3^e et 4^e niveaux des façades nord et sud. Frontons triangulaires rehaussant dans l'axe ces façades. Angles à pans coupés garnis de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art.</p>	

BW 110 **Hôtel Le Canberra** **Immeuble éclectique à tendance classique édifié vers 1882.** Elevé sur plan carré, de cinq niveaux avec étage attique. En 1943, les étages sont réaménagés par l'architecte cannois Eugène Lisero. Façade sud composée d'un corps principal en léger avant-corps, et d'ailes latérales d'une travée. Balcon filant du 3^e étage doté d'un garde-corps en ferronnerie d'art et souligné d'une corniche à modillons. Décors de pilastres à refends ornant les façades. Angle nord-est en rotonde coiffée d'un dôme en ardoise percé d'oculi en zinc ornementé, et ceinturée d'une corniche à modillons. Dernier niveau précédé d'un balcon avec garde-corps en fer forgé sur corbeaux. Pilastres couronnés de consoles séparant les travées aux 2^e et 3^e niveaux. Troisième niveau précédé d'un parapet. Second niveau traité en bossage et percé d'oculi bordés de guirlandes florales sculptées.



BW 115 **Hôtel Molière** **Villa conçue en 1880 par l'architecte cannois Laurent Vianay, selon le même mode architectural que les villas dénommées « Les Saphirs » et « Les Topazes et les Perles ».** Symétrie de la façade sud précédée d'un escalier droit et rehaussée d'un fronton triangulaire. Même triple arcature moulurée que la villa Les Saphirs. En 1989, façade sud modifiée par retrait des balcons à balustres et ajout d'une colonnade sur la hauteur du bâti surélevé. Porte d'entrée coiffée d'un fronton triangulaire.

ex-Villa Molière

ex-Villa Les Emeraudes

5, rue Molière



BW 134 **Immeuble** **Immeuble construit en 1890 par l'architecte cannois Laurent Vianay.** Toiture en bâtière soulignée d'une corniche en auvent. Façade principale sud surmontée dans l'axe d'un fronton bordé de deux mufles de lions. Travée centrale saillie, et précédée à chaque niveau de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Pilastres encadrant chaque niveau. Baies du 3^e niveau couronnées de frontons triangulaires aux tympan sculptés. Linteau de la baie axiale du 2^e niveau garni d'un mufle de lion bordé de rinceaux. Premier niveau traité en bossage, et interrompu par les devantures commerciales. Porte d'entrée en plein-cintre et ornée d'une bordure moulurée.

103, rue d'Antibes



BW 135 **Le Cid** **Immeuble éclectique à tendance haussmannienne bâti vers 1885 sur plan carré.** Etat d'origine avec toit mansardé à trois lucarnes pignon bordées de deux autres en plein-cintre. Ordonnement symétrique de la façade principale sud de sept travées. Second niveau précédé d'un balcon filant. Troisième niveau garni d'un balcon central porté par quatre caryatides fixées aux trumeaux du second niveau. Baies latérales couronnées de frontons sculptés. Garde-corps ouvragés en ferronnerie d'art.

101, rue d'Antibes



CH 042 **Villa Elysée** **Immeuble de style éclectique à tendance classique bâti vers 1880.** En l'état d'origine, sur plan rectangulaire. Toit à croupes avec lucarnes, souligné d'une corniche ceinturant le bâti à chaque niveau. Façades nord et sud surmontées dans l'axe de frontons triangulaires. Élévations rythmées de pilastres couronnés de chapiteaux corinthiens. Façade nord précédée d'un portique à colonnes ioniques couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Cadres moulurés des baies ornées de frontons et dotés de balcons à balustres. Porte rehaussée d'une enseigne de mosaïque au nom de la bâtisse.

ex-Résidence Eldorado

36, avenue Maréchal Juin



CI 098 **Résidence des Pins** **Ancien palace néo-classique bâti en 1880 par l'architecte cannois Laurent Vianay.** En 1900, ajout au nord de la rotonde d'entrée. Hôtel divisé en appartement en 1954. Plan et volumétrie composites et dissymétriques. Toit souligné d'une corniche ceinturant le bâti également aux 3^e et 5^e niveaux. Frontons coiffant les ailes latérales et les travées centrales nord et sud. Façade sud ornée de balconnets et de garde-corps en ferronnerie d'art, et marquée par un perron à double montée. Aile est traitée en pavillon avec toit-terrasse et agrémentée d'une rotonde. Façade nord précédée d'une aile en pavillon percé de baies en plein cintre sous un décor de cabochons de céramique bleue. Aile bordée de trois rotondes vitrées, dont une grande à l'ouest dotée d'une marquise. Couronnement de cette rotonde et de l'aile nord par une balustrade rythmée de vasques. Clôture d'origine avec portail ouvragé en ferronnerie d'art et muret rehaussé d'une balustrade.

ex-hôtel des Pins

56-60, boulevard Alexandre III



CM 064 **Foyer Le Rayon de Soleil**
ex-Château Saint Léon
99, avenue Maréchal Juin

Bel immeuble de style néo-classique édifié vers 1874 sur plan irrégulier. Surélevé en 1875 avec remplacement du toit à croupes initial par un toit-terrasse. Décor de corniches soulignant chaque niveau et le toit. Corps principal précédé au sud d'un avant-corps polygonal orné de colonnes cannelées à chapiteaux corinthiens. Baies diverses aux cadres moulurés, et dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Premier niveau percé de baies en plein cintre. Chainages d'angles. Façade ouest précédée d'un escalier à double volée.



CM 175 **Le Californie**
ex Grand hôtel de la Californie
23-27, avenue du Roi Albert 1er

Ensemble colossal néo-classique, typique des palaces du XIX^e, bâti en 1876 par l'architecte cannois Laurent Vianay sur plan rectangulaire. Décors des façades ornées de pilastres, colonnes ioniques, frontons et mascarons réalisés par le sculpteur cannois Ernest Pellegrini. En 1913, ajout d'un porche d'entrée à voitures, de terrasses, d'un étage et de deux ailes latérales. Hôtel divisé en appartements en 1947. Ordonnancement symétrique de la façade sud de 39 travées, rythmée par une alternance de pavillons couverts de toits brisés à lucarnes. Extrémités rehaussées de frontons. Corps central coiffé d'un toit terrasse avec parapet gravé du nom du bâti. Atlantes rythmant le triplet de l'avant dernier niveau. Balcons sur corbeaux sculptés avec garde-corps en ferronnerie d'art. Au centre, entrée précédée d'un porche à voitures couvert d'une balustrade. Clôture d'origine avec piliers rehaussés de sculptures de paniers garnis de fleurs. Partie supérieure du muret de clôture et portails ouvragés en ferronnerie d'art.



CN 001 **Résidence Windsor**
16, avenue de Windsor et 11, traverse Beauséjour

Immeuble éclectique à tendance classique édifié vers 1872. Corps principal sur plan rectangulaire, bordé de deux ailes en avant-corps au nord et au sud. Toiture à croupes ornée d'une corniche ceinturant également le bâti aux premier et dernier niveaux. Façade principale sud coiffée dans l'axe d'une lucarne à fronton cintré et marquée par un ordre colossal de pilastres doriques. Animation par les garde-corps à balustrades. Rez-de-chaussée agrémenté dans l'axe d'une marquise. Accès au parc par un escalier en fer-à-cheval avec rambarde à balustrades. Travée axiale de la façade nord en saillie et percée de triplets. Reliée au nord par une petite galerie, une bâtisse d'un niveau sur plan carré avec baies aux cadres moulurés. Couronnée d'une balustrade sous un toit à quatre pans.



CN 005 **Institut Sainte-Marie de Chavagnes**
ex-Couvent de la Présentation
4, avenue Windsor

Ensemble de style éclectique à tendance classique édifié vers 1878. Plan symétrique en forme de H avec ajout au nord-ouest d'une aile en retour, élevée de deux niveaux sous un toit garni d'une corniche à modillons. Chainages d'angles. Baies en arcs surbaissés aux cadres moulurés. Bâtisse prolongée au sud par un pavillon d'un niveau couvert d'une terrasse d'agrément bordée d'un parapet. Corps principal sur plan rectangulaire flanqué de deux ailes latérales symétriques, et couvertes de toitures en bâtière. A l'est, aile occupée par une chapelle précédée d'un porche au sud. Baies en arcs surbaissés aux cadres moulurés. Décors de corniches et chainages d'angles. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux ouvragés et muret traité en moellons apparents. Portail en ferronnerie d'art.



CN 012 **Hôtel Winter Palace**
16, avenue Saint-Charles – 8 à 10, avenue Beauséjour

Immeuble éclectique à tendance classique édifié vers 1880. Transformé en copropriété en 1937. Elevé sur un plan rectangulaire de cinq niveaux dont un compris dans les combles d'un toit mansardé à lucarnes pignon. Corniche à modillons soulignant la toiture. Façade principale sud irrégulière, avec une aile ouest de deux travées et une aile est de quatre travées. Animation par les balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors de pilastres à refends bordant les travées. Au sud et à l'ouest, frontons triangulaires coiffant les baies aux cadres moulurés du premier niveau. Animation de la façade nord par ses décrochés. Soubassement traité en bossage. Chainages d'angles. Porte en plein cintre et bordée d'un décor mouluré.



CN 133 **Palais Beauséjour**
ex-hôtel Beauséjour
13, avenue Beauséjour

Grand bâti édifié vers 1870 à l'emplacement du château Desmarets édifié en 1837. Vers 1880, ajout de l'aile est. Vers 1900, ajout au sud-ouest de deux annexes couvertes en terrasses avec balustrades. En 1941, hôtel divisé en appartements par l'architecte cannois François Arluc. Ensemble couvert d'un toit formé de plusieurs croupes et souligné d'une corniche à modillons. Décor de corniche soulignant chaque niveau. Corps principal surmonté dans l'axe d'une tour à lucarne pignon coiffée d'un fronton cintré. Ailes latérales en saillie au sud. A l'est, une annexe avec oriel polygonal garni de balcons ouvragés en ferronnerie d'art avec bustes sculptés. Au sud, un escalier en fer à cheval donnant accès au parc. Clôture d'origine avec piliers surmontés de lions assis tenant chacun un bouclier. Muret de clôture rehaussé d'une balustrade. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.



<p>CO 062 Villa Garbo</p> <p>ex-Hôtel des Gabres</p> <p>62, boulevard d'Alsace</p>	<p>Immeuble de style classique à tendance Art Nouveau édifié en 1882. Toiture à croupes soulignée d'une corniche ceinturant également le bâti à chaque niveau. Ailes ouest et sud en pavillons percés de baies en anse de panier coiffées de cartouches et chutes florales, et couverts de toits-terrasses avec balustrades. Animation de la façade sud par les balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Dernier niveau agrémenté de chutes florales au-dessus des baies en anse de panier. Fronton rectangulaire rehaussant la façade sud dans l'axe.</p>	
<p>CO 083 Villa Louis Marie</p> <p>43 boulevard d'Alsace</p>	<p>Immeuble de style classique, édifié vers 1880 et destiné à la villégiature de l'époque. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Façade sud comprenant sept travées garnies de balcons sur corbeaux sculptés et dotés de garde-corps ouvragés en ferronnerie d'art. Décors de mascarons coiffant certaines baies du dernier étage précédé d'un balcon filant. Clôture d'origine composée d'un muret rehaussé d'une balustrade. Piliers richement sculptés, surmontés de chapeaux ouvragés. Portail à deux vantaux traités en fer forgé.</p>	
<p>CP 090 Villa France</p> <p>ex-Hôtel de France</p> <p>28-32, boulevard de la République et 2-8, avenue Isola Bella</p>	<p>Immeuble classique édifié en 1872 sur un plan rectangulaire. Toit mansardé à lucarnes souligné d'une corniche à modillons. Corps principal bordé d'ailes latérales en saillie au sud, couronnées de frontons triangulaires. Aile en retour d'équerre au nord-est. Façade sud précédée d'un oriel polygonal au rez-de-chaussée abritant un perron couvert en terrasse d'agrément. Animation par les balcons à balustres ornant la travée axiale et les ailes latérales. Baies en arcs surbaissés aux cadres moulurés. Décor de corniche ceinturant le bâti à chaque niveau et chainages d'angles. Escalier en fer-à-cheval au sud. A l'angle nord-ouest de la parcelle, une villa bourgeoise couverte d'un toit à croupes avec débord. Dernier niveau percé de baies en plein cintre. Balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art sur les façades ouest et sud.</p>	
<p>CP 113 Villa Aurore</p> <p>22, boulevard de la République - 2, boulevard Montfleury - 1, rue Louis Nouveau</p>	<p>Immeuble de style éclectique édifié en 1899 par l'architecte cannois James Warnery. Toiture à croupes avec débord, ornée d'une frise de céramique verte. Corniche en auvent soulignant le dernier niveau. Dernier étage-attique. Façades reliées au nord-ouest et au sud-ouest par deux angles à pans coupés garnis d'oriels en surplomb. Façade sud animée de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade ouest précédée d'un balcon doté d'un garde-corps galbé en ferronnerie d'art. Au sud et à l'ouest, des auvents de tuiles coiffant les linteaux des baies garnis de frises colorées. Soubassement traité en bossage. Porche en plein cintre.</p>	
<p>CR 001 Immeuble</p> <p>20, boulevard Carnot - 2, rue Jean Goujon</p>	<p>Immeuble haussmannien bâti vers 1890 sur plan en L. Toit souligné d'une corniche à modillons. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Frontons cintrés coiffant les linteaux sculptés des baies du 3^e étage. Décor de bossage ornant les deux premiers niveaux. Porte d'entrée bordée d'un cadre mouluré et rehaussée d'un cartouche.</p>	
<p>CR 006 Immeuble</p> <p>12, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble éclectique et identique de celui situé au n°11, bâti en 1882 pour la société Paris Lyon Marseille (P.L.M.), afin de marquer l'entrée initiale du boulevard Carnot. Façade sud traitée en rotonde surmontée d'un dôme à épi avec fronton brisé. Balcons bordés de doubles colonnes doriques en étage, avec garde-corps en ferronnerie d'art. Caryatides soutenant le balcon du troisième niveau. Animation des façades par les balconnets cintrés. Décors de pilastres et frontons. Porte d'entrée coiffée d'un fronton cintré, sculpté d'un cartouche bordé de putti sous un mascarone.</p>	
<p>CR 018 Immeuble</p> <p>17, avenue Saint Nicolas</p>	<p>Immeuble classique bâti vers 1890 sur plan régulier. Toit en bâtière avec débord sur une frise de couronnement peinte. Façade principale de quatre travées de baies aux cadres moulurés avec agrafes. Même décor rehaussant le cadre mouluré de la porte d'entrée.</p>	

CR 028 **Les Iles Britanniques** Immeuble classique édifié en 1878 et composante Est de l'ensemble immobilier bâti sur deux parcelles contigües. Toit à croupes orné d'un fronton cintré dans l'axe de la façade sud. Balcons filants dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Premier niveau percé de larges baies en plein-cintre. Chaînages d'angles.

7, avenue Saint Nicolas



CR 037 **Lycée Bristol** Ancien palace néo-classique édifié en 1877, par l'architecte cannois Charles Baron. Modifié vers 1900 par ajout d'une marquise, puis surélevé en 1965. Bâti sur plan dissymétrique élevé de quatre niveaux, et comprenant vingt travées de fenêtres. Décors de corniches soulignant chaque niveau. Cadres moulurés des baies dotées de garde-corps à balustres. Aux extrémités, des balconnets et frontons cintrés ornant les angles à pans coupés. Façade sud précédée d'une imposante marquise. Clôture d'origine avec piliers traités en bossage et coiffés de vasques sculptées.

2 à 8, chemin Saint Nicolas – 10 à 14, avenue St Nicolas – 1 à 7, rue Roger Renaudie



CR 043 **Rose-Gabriel** Immeuble classique édifié vers 1880 sur plan régulier. Toit à croupes avec débord. Corps principal précédé au sud de deux ailes latérales en avant-corps. Corniches soulignant chaque niveau et interrompues au nord par la travée axiale. Baies aux cadres moulurés. Clôture d'origine avec piliers traités en bossage, chapeaux sculptés, et plaques nominatives peintes d'un décor floral.

18, chemin Saint Nicolas



CR 078 **La Farandole** Immeuble de style néo-classique, édifié vers 1880. Façade principale nord traitée en bossage et agrémentée à chaque niveau d'oculus bordés de guirlandes florales sculptées. Baies aux cadres moulurés, coiffées de mascarons et dotées de garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Décors de pilastres à refends et de chutes florales. Porte d'entrée rehaussée d'un fronton cintré enserrant un cartouche gravé à l'effigie du bâti et bordé de cornes d'abondance. Porte vitrée et doublée d'un cadre ouvragé en fer forgé.

16, rue de Mimont

ABF13112015



CR 094 **Résidence du Louvre** Immeuble haussmannien édifié en 1882 pour la Société Paris Lyon Marseille (P.L.M.). Toiture ornée d'une corniche soulignant également le dernier niveau de la façade principale sud. Ornementation hiérarchisée marquant les baies aux cadres moulurés : volutes bordées de décors végétaux sur les trumeaux du 5^e niveau, agrafes coiffant les baies du 4^e niveau, frontons cintrés rehaussant celles du 3^e niveau, décors végétaux sous corniches au 2^e niveau. Premier niveau en avant-corps, au droit du boulevard d'Alsace, et couvert d'une terrasse d'agrément avec balustrade prolongée à l'ouest par celle bordant le second niveau de l'immeuble Henri Germain.

2-3, boulevard d'Alsace et 2-4, rue de Suffren



CR 096 **Henri Germain** Immeuble haussmannien édifié en 1882 à l'angle de trois voies. Toiture en ardoise mansardée avec lucarnes. Parapet de couronnement aux motifs géométriques, souligné d'une corniche. Au sud, deux dômes coiffant les angles arrondis et bordés de pilastres à refends coiffés de décors végétaux sculptés. Au nord-ouest, angle à pan coupé garni d'un balcon sur consoles sculptées avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement identique des façades par la hiérarchisation des décors ornant les baies ; frontons cintrés et garnis d'un décor floral au 1^e étage, agrafes et corniches au second, et blasons bordés de feuilles de palmier au dernier étage. Soubassement traité en bossage et rehaussé au sud d'une balustrade. Porte d'entrée surmontée d'un cartouche sculpté.

2, boulevard Carnot – 1, boulevard d'Alsace – 2, rue de Suffren



CR 097 **Immeuble** Immeuble haussmannien bâti vers 1882 sur plan rectangulaire à l'angle de deux voies. Toit avec lucarnes, bordé d'un parapet souligné d'une corniche à modillons. Angle à pan coupé garni de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement ornemental identique des façades latérales. Hiérarchisation des décors ornant les baies ; cartouches sous corniches au second niveau, corniches au troisième niveau. Porte d'entrée flanquée de pilastres et coiffée d'un cartouche bordé de rinceaux sous une corniche à modillons.

4, boulevard Carnot – 1, rue de Suffren



<p>CR 098 Immeuble</p> <p>6, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble haussmannien bâti vers 1882. Toit avec lucarnes, bordé d'un parapet souligné d'une corniche à modillons. Façade principale de sept travées, avec traitement identique des quatre travées nord précédées au dernier niveau de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement identique des trois travées sud par hiérarchisation des décors sculptés ornant les linteaux des baies. Porte d'entrée dans l'œuvre, en plein cintre, rehaussée d'un cartouche bordé de rinceaux sous une corniche sur consoles.</p>	
<p>CR 099 Immeuble</p> <p>8, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble éclectique édifié en 1882. Toit à lucarnes bordé d'un parapet souligné d'une corniche à modillons. Au nord de la façade principale ouest, trois travées coiffées de décors variant à chaque niveau ; guirlandes au dernier niveau, cartouches et frontons triangulaires au 3^e niveau et médaillons et corniches au 2^e. Balcons sur corbeaux et garde-corps en ferronnerie d'art précédant les troisième et dernier niveaux. Large corniche coiffant le premier niveau. Porte d'entrée inscrite dans un cadre traité en bossage, et rehaussée d'une voussure garnie d'un cartouche bordé de rinceaux.</p>	
<p>CR 100 Immeuble</p> <p>10, boulevard Carnot – 2 bis, rue Montaigne</p>	<p>Immeuble éclectique édifié vers 1885 à l'angle de deux voies. Toit bordé d'un parapet souligné d'une corniche à modillons. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement identique des façades ceinturées d'une corniche au premier niveau. Baies parées de corniches, frontons et médaillons. Soubassement et angle du bâti traités en bossage. Porte bordée de pilastres, et coiffée d'un fronton triangulaire garni d'un cartouche sculpté.</p>	
<p>CR 129 Les Iles Britanniques</p> <p>10, avenue Maréchal Gallieni</p>	<p>Immeuble classique édifié en 1878, et composante ouest de l'ensemble immobilier bâti sur deux parcelles contiguës. Plan irrégulier avec aile en retour au nord-est. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade principale sud garnie de balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Chaînages d'angles. Porche hors-œuvre couvert en terrasse d'agrément avec balustrade.</p>	
<p>CS 003 Ed Ma</p> <p>42, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble d'architecture éclectique à tendance baroque édifié en 1890. Plan en U avec deux ailes en retour à l'est. Toit en bâtière orné d'un parapet garni de rinceaux. Symétrie de la façade principale ouest. Travées latérales rehaussées de frontons triangulaires reliés par une corniche à modillons. Tympan de frontons garnis de médaillons sculptés de guirlandes florales. Au dernier niveau, baies latérales bordées de chutes florales issues de la base des frontons. Baies centrales en plein cintre, et coiffées d'un décor floral en stuc. Arcature moulurée coiffant les baies en plein cintre du dernier niveau est ponctuée sur chaque trumeau par un médaillon bordé d'une guirlande florale. Baies précédées de balcons sur corbeaux sculptés avec garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage et percé de baies en anse de panier, dotées de garde-corps à balustres. Trumeaux ponctués de médaillons sur lesquels reposent les consoles soutenant le balcon supérieur.</p>	
<p>CS 005 Villa Sainte Rose</p> <p>38 bis, boulevard Carnot – 1, rue Léon Noël</p>	<p>Immeuble classique édifié vers 1890. Toit à croupes souligné d'une corniche. Façades latérales reliées par un angle à pan coupé garni d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors de bandeaux formant un parapet ceinturant le bâti aux 1^e et 2^e niveaux. Baies aux cadres moulurés, coiffées de frontons cintrés, de décors floraux ou d'agrafes. Chaînages d'angles parés de rosaces sculptées. A l'est, une marquise au-dessus de la porte d'entrée.</p>	
<p>CS 010 Les Escalles</p> <p>6, rue Mozart et 39, avenue Maréchal Gallieni</p>	<p>Immeuble éclectique élevé vers 1895 sur plan carré. Toiture à croupes soulignée d'une corniche ceinturant également le bâti à chaque niveau. Façades reliées au nord-est par un angle à pan coupé. Baies aux cadres moulurés. Chaînages d'angles. Façade sud rehaussée dans l'axe d'un fronton cintré. Travée centrale animée de balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art.</p>	



<p>CS 169</p> <p>Immeuble</p> <p>12-14, rue Léon Noël</p>	<p>Immeuble classique édifié vers 1890. Toit à croupes souligné d'une corniche qui orne également chaque niveau. Façade sud précédée d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Aile ouest couverte d'un toit-terrasse et percée au nord de baies en plein-cintre. Porte d'entrée n°14 bordée d'un cadre mouluré et rehaussé d'une agrafe.</p>	
<p>CT 082</p> <p>Le Castelflor</p> <p>4 à 6, rue Marcelin Berthelot – 42, boulevard de la République – 1 à 3, avenue de Vallauris</p>	<p>Immeuble de style classique édifié vers 1890. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Corps principal couvert d'un toit à croupes souligné d'une corniche à modillons. Décors de corniches soulignant chaque niveau. Cadres moulurés des baies coiffées d'agrafes en pointe de diamant aux deux derniers niveaux. Chainages d'angles. Aile nord-ouest couverte d'un toit-terrasse avec balustrade. Aile nord-est sous un toit en bâtière.</p>	
<p>CV 033</p> <p>La Madeleine</p> <p>33 à 35, avenue Isola Bella</p>	<p>Immeuble néo-classique de 1879, en l'état d'origine, édifié sur un plan rectangulaire. Toit mansardé à lucarnes droites. Façade sud symétrique et précédée de deux oriels polygonaux coiffés de frontons brisés où s'inscrivent des lucarnes pignon. Balcon filant souligné d'une corniche à modillons reliant les deux oriels. Décor de frontons triangulaires au-dessus des baies du troisième niveau. Dans l'axe, un décor sculpté de l'année de construction coiffant une plaque de marbre vert gravée du nom du bâti. Animation des deux premiers niveaux et du dernier par les balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Mur de clôture d'origine en moellons de grès de l'Estérel et rehaussé d'une balustrade. Piliers traités en bossage. Portails ouvragés en ferronnerie d'art.</p>	
<p>CY 005</p> <p>Azur Eden</p> <p>30, rue Shakespeare</p>	<p>Immeuble de style éclectique bâti vers 1895 sur un plan rectangulaire. Toiture à croupes avec débord. Façade sud symétrique dont les baies du dernier niveau sont dotées de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Niveaux inférieurs précédés de balcons avec garde-corps à balustres. Porche hors-œuvre couvert d'une terrasse d'agrément. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail ouvragés en fonte.</p>	
<p>CY 097</p> <p>Immeuble</p> <p>50, boulevard Carnot – 1, rue Henri Germain</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance néo-classique de 1895, édifié sur un plan en V. Toit mansardé percé de lucarnes en plein-cintre, et souligné d'une corniche à modillons. Frise de couronnement interrompue par les anses de panier des baies du dernier niveau. Angle à pan coupé rehaussé d'un fronton cintré au tympan garni d'un médaillon bordé de fleurs en stuc. Base de l'oriel sculpté d'un décor floral, de médaillons, et de mufles de lions. Balcons des 3^e et 4^e niveaux dotés de garde-corps en ferronnerie d'art et ceux du 2^e à balustres sur consoles sculptées de mufles de lions et de médaillons. Soubassement traité en bossage et percé d'oculi. Décors de pilastres à refends. A l'ouest, bordant les travées axiales, un cadre mouluré aux angles parés de chutes florales. Décor de baies aveugles avec garde-corps en ferronnerie d'art. A l'angle du bâti, la porte d'entrée doublée d'un cadre en fer forgé.</p>	
<p>CY 098</p> <p>Immeuble</p> <p>3, rue Henri Germain</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1895. Toiture à débord soulignée d'une corniche à modillons. Ordonnement symétrique de la façade sud par le traitement des baies deux à deux. Volumétrie par les balcons sur consoles sculptées de décors végétaux, et dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement en bossage sur la hauteur de l'élévation sud.</p>	
<p>CY 099</p> <p>Immeuble</p> <p>5, rue Henri Germain – 45, avenue Maréchal Gallieni</p>	<p>Immeuble éclectique élevé vers 1895 sur un plan en V. Toiture à débord soulignée d'une corniche. Façades reliées à l'est par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Au sud, dernier étage précédé d'un balcon filant et percé de baies en plein-cintre coiffées de mascarons. Frise sculptée de motifs triangulaires ceinturant le 1^e niveau traité en bossage. Soubassement traité en moellons apparents.</p>	








CY 101	Immeuble	<p>Immeuble éclectique édifié vers 1895 sur un plan en V. Toit à débord souligné d'une corniche en auvent sur consoles sculptées. Angle arrondi traité en oriel sur trois niveaux et percé à chacun d'un triplet avec meneaux en colonnes ioniques. Frise de rinceaux soulignant chaque niveau. A l'ouest, balcons arrondis soulignés de frises de rinceaux. Animation des façades par les balcons sur consoles sculptées, dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage et garni d'une frise interrompue par les devantures commerciales. Pilastres à refends ornant les extrémités et l'angle en rotonde du bâti. Porte rehaussée d'un cartouche sculpté.</p>	
CY 110	Immeuble	<p>Immeuble classique bâti vers 1890, puis surélevé en 2015. Toit bordé à l'ouest d'une balustrade agrémentée dans l'axe par un fronton cintré. Second niveau précédé d'un balcon à balustres sur corbeaux sculptés. Premier niveau bordé de deux pilastres traités en bossage. Second niveau agrémenté d'un décor floral coiffant les baies aux cadres moulurés. Porte d'entrée rehaussée d'un décor en stuc de même facture. Décor de corniche soulignant chaque niveau.</p>	
CY 142	Jean-Guy	<p>Immeuble de caractère éclectique bâti vers 1895 sur un plan carré. Toit à croupes avec débord. Façades de trois travées de baies aux cadres moulurés et dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Façade Est précédée dans l'axe d'un avant-corps. Décors de bandeaux soulignant les niveaux. Clôture d'origine avec piliers coiffés de chapeaux de brique et plaques nominatives. Muret rehaussé d'une balustrade.</p>	
DH 006	Le Provence	<p>Immeuble éclectique à tendance provençale bâti vers 1868. Divisé en appartements et surélevé en 1937 par l'architecte niçois Louis Milon de Peillon. Corps principal de 22 travées sur plan rectangulaire. Façade sud couronnée dans l'axe d'un fronton rectangulaire à triple lucarnes, portant le nom du bâti, et de frontons triangulaires aux extrémités. Dernier étage bordé d'un balcon filant. Décors de frises de génoises, claustra de tuiles, et garde-corps à balustres droites. Sur plan rectangulaire au rez-de-chaussée, une aile percée de baies en plein-cintre et couverte en terrasse d'agrément. Façade nord animée de bow-windows et d'un porche hors-œuvre. Clôture d'origine avec piliers et plaque nominative. Portail et portillon ouvragés en ferronnerie d'art.</p>	
DH 140	Villa Paradis	<p>Immeuble néo-classique bâti en 1868 par l'architecte cannois Louis Nouveau. En 1880, surélévation partielle et ajout d'une aile ouest. Toiture à plusieurs croupes. Corps central bordé d'ailes intermédiaires en retrait et deux ailes saillantes aux extrémités. Façade sud symétrique, rehaussée d'un fronton brisé et monumentalisée par un ordre ionique colossal. Animation par des balcons à balustres, le dernier niveau étant garni de balcons filants sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage et percé de baies en plein cintre aux cadres moulurés. Un balcon à balustres porté par deux atlantes coiffe la porte d'entrée. Façade nord animée dans l'axe d'un avant-corps aux flans arrondis et surmonté d'un fronton triangulaire. Au rez-de-chaussée, un porche ouvert par des arcs plein cintre. Au nord-ouest de la parcelle, une villa type chalet, précédée au sud d'un avant-corps polygonal flanqué au premier niveau de baies en arcs surbaissés, et à l'étage de petites ouvertures en plein cintre, ornées de frontons triangulaires. Prolongation à l'ouest par une aile d'un niveau au toit en bâtière.</p>	
DH 274	Le Palais d'Oxford	<p>Immeuble éclectique à tendance classique édifié en 1870 sur un plan rectangulaire. Rénové à la fin du XIX^e siècle avec ajout d'un oriel et de balcons. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Ordonnement symétrique de la façade sud agrémentée d'un oriel axial, et précédée au premier niveau d'un balcon filant sur colonnade. Travées latérales ornées de balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Façade nord symétrique et couronnée d'un fronton rectangulaire. Travée centrale bordée de pilastres traités en bossage. Allèges des trois travées axiales garnies de guirlandes florales. Troisième et quatrième niveaux pourvus latéralement de balcons à balustres.</p>	

- DH 276 **Résidence Milleret** Ancien couvent de style classique, bâti en 1863, puis modifié en 1879 en école et pensionnat. Ensemble comprenant deux édifices. Le plus ancien édifié sur un plan en H, et composé d'un corps principal traversé dans l'axe par le vaisseau unique d'une chapelle. Bordé de deux ailes en saillie au nord et au sud, coiffées de frontons triangulaires. Façade nord marquée dans l'axe par le pignon découvert de la chapelle, est précédée d'un porche. Au nord de la parcelle, le second bâti édifié en 1889 sur plan rectangulaire. Extrémités en avant-corps au sud et travée axiale en saillie au nord.
- DH 280 **ex-Institut Assomption**
- DH 281 **Lochabair, ex-Couvent des Dames de l'Assomption**
- 37 à 55, avenue du Commandant Bret



LISTE DES IMMEUBLES DU XX^e SIECLE

CADAS TRE	NOMS & ADRESSES	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTOS
AI 088 AI 089	Immeuble 25-27, rue de Roquebillière et 8, boulevard Louis Négrin	Immeuble de style éclectique bâti vers 1900 à l'angle de deux voies. Toiture soulignée d'une corniche à modillons. Traitement identique des façades reliées par un angle à pan coupé, garni de balcons avec garde-corps en ferronnerie d'art. Corniches ceinturant le bâti à chaque niveau. Cadres moulurés des baies coiffées d'agrafes.	
AI 090	Immeuble 29 rue Roquebillière	Immeuble éclectique à tendance art-déco du début du XX^e. Façades reliées au sud-est par un angle arrondi précédé d'un balcon cintré, et rehaussé d'un fronton garni d'un médaillon avec décor floral. Toiture à débord couvrant une frise d'enduit rustique interrompue par les agrafes coiffant les baies. Trumeaux de l'étage garnis d'une autre frise géométrique art-déco conçue d'un décor de barres verticales. Premier niveau percé au sud et à l'est d'ouvertures à pans coupés ou se nichent 3 baies et 2 portes. Faces extérieures de ce cadre sont agrémentées de pilastres gravés de barres verticales.	
AI 161	Immeuble 5-7, rue Louis Brouchier	Bâtiment type entrepôt édifié au début du XX^e siècle sur plan rectangulaire. Couvert d'un toit en bâtière avec débord. Décor de corniche soulignant le 2 ^e niveau. Façades nord, sud et ouest marquées de baies ornées de liserés de briques et de pierres, avec alternance de baies aveugles. Pignon ouest percé sous le faîtage d'un oculus bordé du même décor. Chainages d'angles.	
AK 335	Immeuble 2 et 4 rue Marco Del Ponte	immeuble du début du XX^e siècle est représentatif du patrimoine villageois du quartier de la Bocca. Il possède une magnifique marquise coiffant le rez-de-chaussée des 3 façades sur voie. Edifié dans un style provençal, il est élevé sur deux niveaux et couvert d'un toit à croupes souligné de deux rangs de génoises. Les façades sont reliées par un angle à pan coupé précédé d'un balcon avec un garde-corps en ferronnerie d'art. A signaler sur la façade Est, une unique et très étroite baie, de type meurtrière, rompt l'ordonnement symétrique des 6 baies du second niveau.	
AV 085	Palais des Pins 41, avenue du Docteur Raymond Picaud	Immeuble de style moderne à tendance Art Déco, édifié en 1928. Façade sud et nord dissymétriques et animées de volumes en saillie par avant-corps, balcons et loggia. Au sud, dernier étage attique. Angle du pignon ouest garni d'un bas-relief portant le nom du bâti. A l'ouest, accès sous une imposante arche cintrée en béton, ornée d'un bas-relief de baigneuse accroupie.	

AW 077	Lisette Georges 45, rue des Suisses	Immeuble éclectique à tendance Art Déco bâti vers 1920. Couvert d'un toit à débord. Façades reliées au nord-est par un angle à pan coupé garni d'un balconnet cintré sur console avec garde-corps en ferronnerie d'art. A l'est, même graphisme ornant celui du balcon aux bords arrondis sur sous-face ouvragée. Cadres des baies moulurés. Corniches soulignant les 2 ^e et 4 ^e niveaux Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée doublée d'un cadre ouvragé en fer forgé.	
AW 078	Immeuble 1, rue Lalanne	Immeuble éclectique à tendance Art Déco bâti vers 1920. Toit en bâtière à débord. Dernier étage précédé d'un balcon doté d'un garde-corps galbé en barreaudage. Baies aux cadres moulurés. Corniche soulignant le premier niveau. Panneaux sculptés d'un décor floral ornant les allèges de la travée nord-est. Porte d'entrée flanquée de pilastres cannelés. Ces deux décors sont de type Art Déco.	
AW 083	Immeuble 40, boulevard Vallombrosa	Immeuble éclectique à tendance Art Déco, édifié vers 1920. Corniche en auvent coiffant les deux travées axiales de la façade nord. Panneaux sculptés ornant le dernier niveau garni d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie Art Déco. Balconnets cintrés à balustres. Allèges des baies des 3 ^e et 4 ^e niveaux ornées de décors floraux en céramique blanche. Soubassement traité en bossage vertical.	
AW 092	Immeuble 26, boulevard Vallombrosa	Immeuble classique à tendance provençale édifié vers 1900 sur plan rectangulaire. Toit en bâtière avec débord souligné d'une corniche. Dernier étage précédé dans l'axe d'un balcon sur corbeaux sculptés de feuilles d'acanthes avec garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies.	
AW 160	Villa Latine 10, avenue Stephen Liegeard	Immeuble moderne à tendance Art Déco, édifié en 1926 par l'architecte cannois Paul Palasse. Plan rectangulaire couvert d'une toiture-terrasse débordant en auvent. Ordonnancement symétrique de la façade principale précédée de deux bow-windows latéraux. Décor en stuc de pilastres. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art aux motifs Art Déco.	
AW 162	Collège International de Cannes Ex Fondation Santa Maria 1 avenue du Docteur Alexandre Pascal – 29 avenue du Docteur Raymond Picaud	Ensemble éclectique à tendance régionaliste du début du XX ^e édifié autour de la villa Santa Maria bâtie vers 1880. En 1906, le Docteur Alexandre Pascal y fonde un centre de cure pour enfants tuberculeux. En 1931, le poète Paul Valéry créé le campus international de Cannes. Corps de bâtiments (villa Santa Maria, chapelle, bâtiments, fabriques de jardins) édifiés sur plan en H, et disposés autour de deux cours intérieures. Inspiration méridionale de l'ensemble par les toitures avec génoises, larmiers de tuiles, bordures en damiers de céramique jaune et verte de certaines baies. Porte d'entrée à deux vantaux, en plein-cintre rehaussée d'une imposte de bois ajouré. Fresque peinte d'un décor floral à l'effigie de la Fondation Santa Maria. Ce décor est rehaussé de larmiers de tuiles.	
AX 205	Maison Chiesa 27, boulevard du Moulin et 67, boulevard du Riou	Immeuble moderne à tendance Art Déco, bâti vers 1920. Toit en bâtière souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement conçue de panneaux en stuc aux motifs floraux. Allèges des baies garnies de panneaux cannelés. Large porche en arc plein-cintre.	

AX 265	Marie Jeanne 19, rue du Pont Saint-Victor	Immeuble moderne édifié en 1912, et couvert d'un toit à débord. Façade principale précédée dans l'axe d'un avant-corps polygonal. Bâti souligné au dernier niveau d'une corniche sur corbeaux. Différents matériaux dont la pierre traitée en parement aux 2 ^e et 3 ^e niveaux et à l'état brut de moellons au dernier. Soubassement traité en bossage et coiffé d'une frise de rinceaux. Porte d'entrée coiffée d'une corniche sur consoles sculptées de chutes florales. Enseigne sculptée au nom du bâti avec année de construction. Portail et partie supérieure de la clôture d'origine ouvragés en ferronnerie d'art.	
BI 202	Petites Charmettes 63, boulevard Carnot et 1, rue Campestra	Immeuble éclectique à tendance classique, bâti vers 1900. Plan en V avec angle garni d'un oriel sur consoles sculptées de feuilles d'acanthes. Façades symétriques et agrémentées de corniches à chaque niveau. Baies en arcs surbaissés et rehaussées de mascarons au dernier étage. Façade nord percée à l'ouest d'une travée de baies de tailles diverses, aux allèges garnies de panneaux moulurés en pointe de diamant. Soubassement traité en bossage	
BI 364	Mon Repos 20, rue Auber et 3, rue Campestra	Immeuble éclectique à tendance classique, édifié vers 1900. Plan en V avec angle garni d'un oriel sur consoles sculptées de feuilles d'acanthes. Façades symétriques soulignées de corniches à chaque niveau. Baies en arcs surbaissés et coiffées de mascarons au dernier étage. Façade nord percée à l'ouest d'une travée de baies de tailles diverses, aux allèges garnies de panneaux moulurés en pointe de diamant. Façade ouest précédée dans l'axe de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Chaînages d'angles. Soubassement traité en bossage.	
BK 061	Palais Auber 4, rue Auber	Immeuble éclectique à tendance Art Déco de 1928. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Volumétrie par alternance à chaque niveau de balcons et balconnets dotés de garde-corps en ferronnerie d'art aux motifs géométriques. Façades agrémentées de pilastres. Soubassement traité en bossage. sur deux niveaux. Chaque Porte d'entrée ouvragée en ferronnerie et rehaussées d'un fronton cintré au tympan garni d'une agrafe bordée d'un décor floral sculpté. Le Muret de clôture est ponctué d'éléments de ferronnerie de même facture que les garde-corps.	
BK 064	Immeuble 47, boulevard Carnot	Immeuble de style Art Déco bâti vers 1910 sur plan carré. Toiture en bâtière soulignée d'une corniche. Frise de couronnement en panneaux de stuc sculptés de rinceaux. Symétrie de la façade principale précédée dans l'axe d'un oriel polygonal coiffé d'une balustrade. Baies latérales du 3 ^e niveau dotées de garde-corps à balustres droites.	
BK 077	Le Palais de Justice 19, boulevard Carnot et 28, avenue du Petit Juas	Bâti néoclassique, en l'état d'origine, de 1902 édifié par l'architecte Charles Barbet. Corps central surélevé d'un pavillon couvert d'un toit à croupes et rehaussé d'un dôme avec girouette. Ailes en retour à l'ouest. Façade principale précédée d'un portique à fronton triangulaire sculpté du blason de la Ville de Cannes. Entablement gravé du mot « Justitia ». Décors de corniches et de couronnes florales sculptées. Soubassement traité en bossage. Escalier monumental précédant la façade principale sur le boulevard Carnot. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie d'art.	

BK 080	Palais Saint Jean	<p>Immeuble moderne à tendance Art Déco bâti en 1925. Toit à débord sur la façade ouest symétrique. Dernier étage attique bordé d'une balustrade. Bas-relief de fleurs stylisées ornant le 5^e niveau percé de baies cintrées. Décor mouluré à connotation Art Déco bordant les baies latérales du 1^{er} étage, et se prolongeant en pilastres cannelés sur la hauteur de la façade. Travées latérales garnies de balcons cintrés avec garde-corps ouvragés en fonte. Cadre mouluré de la porte d'entrée doublée d'une menuiserie en ferronnerie, et surmontée d'une plaque gravée au nom du bâti.</p>	
BK 102	Maison Laval	<p>Immeuble moderne à tendance Art Déco, bâti en 1927 par l'architecte cannois Henri Rastrelly. Plan rectangulaire avec toit-terrasse bordé d'une balustrade et débordant en auvent sur la façade principale ouest. Travées latérales précédées de balcons cintrés avec balustrades. Large pilastre cannelé dans l'axe. Travées centrales garnies de garde-corps en ferronnerie d'art. Porche à trois pans coupés et coiffé d'un mascarón.</p>	
BL 068	Immeuble	<p>Immeuble éclectique de 1902. Plan en L avec angle à pan coupé. Agrandi en 1937 d'une aile à l'ouest par les architectes J. et A. Robert. Edifié sur deux niveaux, plus un étage dans les combles. Toiture mansardée percée d'oculi, et soulignée d'une corniche à modillons. Deux lucarnes sommées de frontons circulaires gravés en chiffres romains de 1902 à l'est, et 1937 au nord. Tympan garnis des armes de la Ville de Cannes ; la fleur de lys, la palme, et les branches de laurier. Allèges des baies du 2^e niveau traitées par une double corniche en parapet ceinturant le bâti. Soubassement en bossage et percé de baies en plein-cintre bordées d'un décor floral. Porte d'entrée dans l'œuvre, en plein cintre et flanquée de colonnes ioniques.</p>	
BL 070	Immeuble	<p>Immeuble éclectique à tendance baroque, édifié vers 1900. Toiture soulignée d'une corniche en auvent. Frise de couronnement sculptée d'un décor floral, et ponctuée par l'arcature des baies en plein-cintre du dernier niveau. Façades latérales et l'angle à pan coupé à l'ouest, animés de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade Est agrémentée de pilastres à revends. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée en anse de panier, bordée d'une moulure aux extrémités sculptées de feuilles d'acanthes.</p>	
BL 072	Immeuble	<p>Immeuble haussmannien bâti vers 1900 sur plan en V. Toiture ceinturée d'un parapet souligné par une corniche à modillons. Angle à pan coupé garni de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement identique des façades latérales. Décors de corniches et de frontons cintrés coiffant des baies aux cadres moulurés. Porte d'entrée rehaussée d'une frise florale sculptée sous une corniche sur consoles.</p>	
BL 091	Hôtel Renoir	<p>Immeuble moderne édifié vers 1920 puis achevé par l'architecte cannois Henri Rastrelly. Toit à débord en auvent souligné d'une frise de couronnement. Façade nord précédée d'un escalier droit. Balcons à balustrades sur consoles ornées de médaillons. Travées est traitées en oriels arrondis. Parement de pierres sur les deux premiers niveaux. Façade sud symétrique, précédée dans l'axe de deux oriels. Décors en stuc de chutes florales et de corniches. Au nord, piliers de clôture d'origine aux chapeaux sculptés.</p>	

BL 092	La Brise 9, rue Edith Cavell	Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau, bâti en 1912 sur un plan rectangulaire, par les architectes cannois Henri Rastrelly et G. Morrier. Ornementation des façades par le sculpteur cannois Ernest Pellegrini. Façade sud rehaussée d'un décor sculpté de branches de lauriers bordant les baies en plein-cintre du dernier étage. Ondulations et moulures de tendance Art Nouveau de la corniche servant de parapet au toit-terrasse. Façades nord et ouest précédées de balcons cintrés avec garde-corps en ferronnerie d'art. Arcature à moulures florales ornant le dernier niveau de la façade nord. Décor de bossage sur les façades. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie d'art.	
BN 075	Le Bellevue 11, rue Guy de Maupassant et 12, boulevard du Moulin	Immeuble de style provençal bâti vers 1910. Toit à débord souligné d'une frise de couronnement interrompue par l'arcature des baies en plein-cintre du dernier étage. Façade sud garnie de garde-corps en ferronnerie d'art. Façade nord soulignée à chaque niveau de corniches et percée de baies de tailles diverses.	
BN 090	La Soufflerie 16, rue Guy de Maupassant et 15-19, rue du Lac	Immeuble de style industriel, type Eiffel, édifié dans les années 30 et ayant appartenu à la société Dassault pour expérimenter la résistance des matériaux aéronautiques. Toiture tuiles débordant sur les baies de forme carrée. Conception sur plan rectangulaire à partir d'une structure métallique avec remplissage de briques. Façade principale agrémentée de pièces métalliques.	
BN 096	Immeuble 10, rue du Lac	Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau, bâti vers 1900. Toit en bâtière à débord, souligné d'une corniche en auvent portée par des consoles maçonnées. Frise sculptée de rinceaux ponctuée par les baies du dernier niveau. Balcon axial cintré sur consoles maçonnées avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies du premier niveau dotées de garde-corps à balustres droites. Soubassement traité en bossage	
BN 097	Villa Beau Retour 12, rue du Lac	Immeuble de caractère éclectique bâti vers 1900. Toit en bâtière souligné d'une corniche en auvent. Façade principale symétrique, et précédée d'un balcon filant au dernier niveau. Baies latérales dotées de balcons sur consoles maçonnées avec garde-corps en ferronnerie d'art.	
BN 108	La Corniche d'or 40, boulevard du Moulin	Immeuble de style éclectique édifié vers 1900. Toiture-terrasse bordée d'un parapet souligné d'une corniche de couronnement. Corps central de deux travées, aux angles à pans coupés, coiffés de frontons cintrés. Corniche soulignant le premier niveau. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée en plein cintre, doublée d'un cadre ouvragé en ferronnerie d'art et rehaussée d'un cartouche sculpté.	
BN 124	Clair Logis 3, rue Marius Monti	Immeuble éclectique à tendance provençale, édifié vers 1900. Toit à débord souligné d'une corniche ponctuée de rosettes de céramique blanche coiffant les décors ornant les baies. Balcon filant avec garde-corps en ferronnerie d'art. Deux portes d'entrée bordées d'une moulure et coiffées de mascarons.	

BN 167 **Immeuble** **Immeuble de style provençal bâti vers 1900.** Toit en bâtière souligné d'une corniche doublée d'un double rang de génoises. Façade nord symétrique percée de deux travées et d'une baie axiale bordée de petites ouvertures. Façade sud symétrique et animée d'un balcon précédant les deux baies centrales du dernier niveau.



BO 001 **Le Point de vue** **Immeuble moderne bâti vers 1900, puis rénové en 1925 et 1980.** Plan et volumétrie composites avec étage attique et ailes couvertes en toits-terrasses. Elévations ceinturées de bandeaux. Décor de corniches doublées de frises de tuiles. Clôture d'origine avec muret traité en moellons et partie supérieure ouvragée en ferronnerie d'art.



BO 024 **Palais Gothique** **Château édifié vers 1870 puis intégré vers 1925 dans l'axe de l'immeuble à tendance Art Déco bâti par le promoteur cannois Henri Perrot.** Adjonction de deux ailes et surélévation à sept étages en 1928. Château gothique partiellement intégré au nord dans l'avant-corps central marqué par une tourelle en demi-lune. Ensemble posé sur un socle porté rue Pierre Graglia par un mur de soutènement en moellons apparents avec arcades. Elévations rythmées par les oriels, les balconnets avec garde-corps en ferronnerie d'art, et les balcons à balustres droites. Décors de cannelures au sommet des oriels. Frise stylisée Art Déco ornant le second niveau de l'aile nord. Soubassement traité en bossage. Portes d'entrées doublées de menuiseries ouvragées en ferronnerie d'art.



BO 108 **Résidence Vaste Horizon** **Immeuble éclectique édifié en pierres apparentes vers 1910 et couvert d'un toit-terrasse.** Au sud, débord du toit porté par la colonnade de la loggia du dernier niveau. Au nord, débord en auvent souligné d'une frise garnie de pierres taillées. Oriel axial aux allèges sculptées de vasques et de décors floraux. Balcons dotés de rambardes en ferronnerie d'art. Clôture d'origine traitée en moellons apparents. Partie supérieure et portillon ouvragés en ferronnerie d'art.



BO 119 **Immeuble** **Immeuble néoclassique inspiré du temple romain, et bâti vers 1900.** Plan tripartite avec toit bordé d'une balustrade. Façade principale symétrique avec avant-corps axial coiffé d'un imposant fronton triangulaire garni d'une corniche à modillons. Travées axiales monumentalisées par quatre colonnes ioniques fixées sur les trumeaux. Frontons triangulaires coiffant les baies du 2^e niveau. Premier niveau traité en bossage et percé de baies en plein-cintre.



BO 126 **Le Rêve** **Immeuble moderne à tendance Art Déco, édifié en 1926.** Toit à croupes avec débord sur une corniche à modillons. Frise de couronnement en damiers de céramique rouge et bleue. Façade sud symétrique et précédée de deux avant-corps latéraux reliés par des balcons avec garde-corps en ferronnerie d'art. Colonnade marquant l'entrée de l'immeuble ainsi que les loggias des 3^e et 5^e niveaux. Premier étage bordé d'une balustrade en harmonie avec les garde-corps à balustres des travées latérales. Soubassement traité en bossage.



BO 127 **Les Eglantines** **Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau, bâti vers 1910.** Toit à débord souligné d'une corniche. Frise de couronnement ponctuée de chutes florales bordant les baies de l'étage rehaussées d'un décor floral. Porte d'entrée coiffée d'une haute baie garnie de vitraux. Clôture d'origine avec piliers dotés d'une plaque nominative. Partie supérieure du muret ouvragée en ferronnerie.



BO 128	Petit Eden	Immeuble de style provençal édifié vers 1910. Toit à large débord. Décor de corniche et de cabochons de céramique marron coiffant certaines baies. Clôture d'origine aux piliers dotés d'une plaque nominative. Partie supérieure de la clôture et portail ouvragés en ferronnerie d'art.		
	12, rue Roland Garros – 13 boulevard Guynemer			
BO 129	Les Soleils	Immeuble éclectique à tendance provençale édifié vers 1910. Toit en bâtière à débord souligné d'une large frise florale de tournesols. Panneaux de céramique ornant les allèges des baies. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée en plein-cintre, coiffée d'un panneau de tournesols en céramique avec nom du bâti.		
	10, rue Rolland Garros			
BO 132	Immeuble	Immeuble édifié vers 1900, et couvert d'un toit à débord. Décor de corniches soulignant chaque niveau de la façade principale. Ordonnement des baies. Porte d'entrée et baies du premier niveau aux cadres moulurés avec décors d'agrafes.		
	4, rue Roland Garros			
BO 133	Immeuble	Immeuble classique édifié vers 1900 à l'angle de 3 voies. Toit souligné d'une corniche ceinturant également chaque niveau. Façades latérales symétriques et reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement ornemental identique des façades. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée coiffée d'un cartouche gravé d'un monogramme et bordé de rinceaux sculptés.		
	1, rue du Docteur Budin – 2, rue Louis Pastour – 2, rue Rolland Garros			
BO 134	Immeuble	Immeuble éclectique sur plan régulier, bâti vers 1900. Toit à croupes souligné d'une corniche ceinturant également chaque niveau. Façades sud et ouest garnies de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies. Chaînages d'angles.		
	4, rue Louis Pastour			
BO 135	Immeuble	Immeuble de style moderne édifié vers 1900. Façade principale précédée d'un balcon filant maçonné aux angles arrondis avec garde-corps en tubulure. Baies et porte d'entrée aux cadres moulurés et ornées d'agrafes sculptés. Chaînages d'angles et décor de corniche soulignant le premier niveau.		
	6, rue Louis Pastour			
BO 136	Immeuble	Immeuble éclectique édifié vers 1900 et couvert d'un toit en bâtière. Façade principale symétrique et agrémentée de corniches à chaque niveau. Dans l'axe, deux balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies et porte d'entrée aux cadres moulurés et rehaussés d'agrafes sculptées.		
	8, rue Louis Pastour			
BO 138	Maison Lobanette	Hugues	Immeuble éclectique édifié à l'angle de deux voies vers 1900. Toiture et premier niveau soulignés de corniches. Façades reliées par un angle à pan coupé garni d'un balcon doté d'un garde-corps en ferronnerie d'art. Allèges des baies parées de décors de rosettes. Croisillons sculptés bordant les baies et les angles du bâti. Soubassement traité en bossage.	
	12, rue Louis Pastour et 23 boulevard Guynemer			

BO 145 **Immeuble** **Immeuble éclectique édifié vers 1910.** Toiture à croupes avec débord. Plan tripartite ouvert en V avec angle traité en rotonde. Décors floraux coiffant les baies dotées de balcons sur consoles sculptées de feuilles d'acanthes et de garde-corps en ferronnerie d'art. Corniches soulignant chaque niveau et chaînages d'angles. Clôture d'origine avec piliers sculptés de chutes florales. Partie supérieure du muret et portillons ouvragés en fer forgé.



BO 146 **Villa Henri Roger** **Immeuble éclectique bâti vers 1910.** Toit à débord souligné d'une corniche. Façade principale symétrique et animée au dernier niveau d'un balcon bordant les trois travées axiales, sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Premier niveau garni de balcons cintrés. Baies aux cadres moulurés. Porte d'entrée rehaussée d'un décor floral sculpté et doublée d'une menuiserie en fer forgé.



BO 147 **François 1er** **Immeuble éclectique bâti vers 1900 et couvert d'un toit à débord.** Frise de couronnement cannelée et interrompue par les guirlandes florales coiffant les baies du dernier niveau. Façade principale symétrique et traitée en bossage. Trois travées axiales garnies de balcons sur consoles sculptées avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors sculptés de grappes de raisin et de coquilles au-dessus des baies et de la porte d'entrée aux cadres moulurés.



BO 148 **Les Bougainvilliers** **Immeuble éclectique à tendance baroque bâti par l'architecte cannois Henri Rastrelly en 1911.** Façade principale symétrique, rehaussée d'une corniche en auvent interrompue latéralement par les souches de cheminées sculptées de chutes florales. Frise de couronnement garnie de putti. Baies latérales en plein-cintre du dernier niveau, coiffées de consoles soutenant la corniche de couronnement. Travées latérales garnies de balcons sur consoles sculptées d'un décor floral. Garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Pilastres ioniques ornant les travées latérales. Soubassement traité en bossage et rehaussé d'une frise de rinceaux. Porte d'entrée flanquée de colonnes ioniques. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret ouvragée en fer forgé.









BO 149 **Le Paradou** **Immeuble éclectique à tendance Art Déco conçu en 1923 par l'architecte Louis Lemessier.** Toit à croupes souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement sculptée de décors floraux. Façade sud symétrique, et animée latéralement de balcons avec garde-corps en ferronnerie aux motifs stylisés. Coiffant la porte d'entrée, une plaque gravée au nom du bâti, et bordée de deux cornes d'abondance sculptées. Clôture d'origine avec muret traité en moellons et partie supérieure ouvragée en ferronnerie.



BS 036 **Immeuble** **Immeuble à tendance Art Déco, bâti par l'architecte cannois Henri Rastrelly en 1931.** Elevé de cinq niveaux sur plan rectangulaire. Façade ouest symétrique et animée de deux oriels couverts par le toit-terrasse débordant en auvent. Second niveau garni d'un balcon filant avec garde-corps mi-maçonnerie, mi-ferronné. Garde-corps ouvragés de motifs de vasques en ferronnerie Art Déco. Quatrième niveau percé de baies en plein-cintre. Porte s'inscrivant dans un cadre cannelé à trois pans coupés.



<p>BS 393</p> <p>Marché Forville</p> <p>Place du Marché Forville</p>	<p>Marché d'architecture moderniste et régionaliste, bâti en 1932 par l'architecte cannois Henri Bret et bâti par l'entrepreneur Léon Lisnard. Plan rectangulaire bordé de quatre tours circulaires couvertes de toits tuile coniques. Ensemble porté par des piliers en béton supportant une couverture en terrasse. Style néo-provençal par le dessin des façades, les éléments décoratifs ; lanternes, génoises, auvents de tuile, balcons en corbeille de fer forgé, frises de céramique verte, pigeonniers. Murs d'enceinte intégrant quatre larges portes en arcade et ornées de lanternes. Ensemble enduit d'un crépi rustique coloré en ocre rouge.</p>	
<p>BT 147</p> <p>Le Sigrand</p> <p>2-4, rue des Belges - 40, rue d'Antibes – 35, rue Bivouac Napoléon</p>	<p>Immeuble moderne à tendance Art Déco de 1928. Plan rectangulaire à l'angle de trois voies. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Dernier étage attique marqué d'une large frise cannelée. Epaisse corniche incurvée et peinte de motifs stylisés, interrompue par l'arcature des baies en plein cintre du 4^e niveau. Traitement ornemental identique des façades. Décors de pilastres cannelés ponctuant chaque travée. Angles à pans coupés au nord et au sud. Corniche ceinturant le 2^e niveau percé de baies en plein cintre.</p>	
<p>BT 283</p> <p>Hôtel Majestic Barrière</p> <p>10, boulevard de la Croisette</p>	<p>Ensemble moderne à tendance Art Déco, édifié en 1925 et agrandi en 1928 puis à la fin des années 90. Bâti sur plan en U, de sept niveaux, aux travées rythmées d'oriels percés de baies rectangulaires en plein-cintre ou de loggias à colonnes. Au dernier étage, frise sculptée de motifs géométriques et floraux sur fond d'or. Homogénéité de la façade sud rompue par l'ajout de terrasses couvertes formant avant-corps. Dômes sphériques blancs coiffant l'extrémité des ailes. Graphisme à connotation Art Déco des ferronneries ornant les balcons.</p>	
<p>BV 057</p> <p>Hôtel Mondial</p> <p>77, rue d'Antibes</p>	<p>Immeuble moderne édifié en 1928. Plan rectangulaire avec dernier étage attique couvert d'un toit-terrasse. Animation de la façade sud par les oriels latéraux reliés par des balcons maçonnés. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Bas-reliefs ornant les oriels et décors de mascarons coiffant les travées centrales.</p>	
<p>BW 050</p> <p>Le Saint Christophe</p> <p>3, rue de Bône</p>	<p>Immeuble moderne à tendance Art Déco, édifié en 1928 par l'architecte cannois Georges Sauvan. Façade sud symétrique, ornée de quatre pilastres cannelés jusqu'au 3^e étage, puis d'oriels triangulaires en pendant, couverts au 6^e étage d'un balcon filant. Garde-corps des balcons ouvragés en ferronnerie avec motifs géométriques Art Déco.</p>	
<p>BW 051</p> <p>Immeuble</p> <p>5, rue de Bône et 40, boulevard de Lorraine</p>	<p>Immeuble moderne à tendance Art Déco bâti en 1926 par l'architecte cannois Ernest Truch, puis surélevé en 1938. Façade sud symétrique et animée par les oriels latéraux sur consoles pyramidales, reliés par les balustrades bordant la travée centrale. Second niveau percé dans l'axe d'un oculus de forme octogonale. Façade nord rehaussée d'un fronton à redents et précédée d'un oriel triangulaire.</p>	

BX 008 **Palais du Rond-Point** Immeuble moderne à tendance Art Déco bâti en 1930. Plan rectangulaire de sept étages avec étage attique bordé d'une balustrade. Façade nord animée d'un avant-corps porté par deux piliers, et de deux oriels. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie Art Déco. Porte d'entrée doublée d'un cadre en ferronnerie aux motifs géométriques Art Déco.



BX 053 **Le Montana** Immeuble moderne à tendance Art Déco bâti vers 1930. Couvert d'un toit avec lucarnes. Façades latérales animées d'oriels sur d'épaisses consoles en formes d'arcs, coiffant les baies en plein-cintre du 1^{er} étage. Deux premiers niveaux traités en bossage. Corniche en auvent soulignant les baies du 5^e étage. Garde-corps en ferronnerie d'art aux motifs Art Déco de vasques de fruits. Formes variées des ouvertures. Porche à trois pans coupés.

BX 103 13, rue Pasteur

BX 104

BX 105



BX 082 **Hôtel Martinez** Edifice de style Art Déco édifié en 1927 par l'architecte niçois Charles Palmero sur plan en V. Elevé sur sept niveaux et couvert d'un toit-terrasse. Traitement identique des façades par les volumes ; oriels, balcons, et loggias à colonnes du 6^e étage. Dernier étage-attique. Décors de frises et de médaillons. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie Art Déco ou à balustres aux 2^e et 7^e niveaux. Auvent circulaire signifiant l'entrée et marqué par le graphisme Art Déco de l'enseigne.

73, boulevard de la Croisette



BX 176 **Palais Miramar** Ancien palace construit en 1927 puis divisé en appartements par l'architecte cannois E. Lizero en 1955. Bâti couvert d'un toit-terrasse bordé d'une balustrade. Plan ouvert en V aux extrémités coiffées de frontons cintrés. Premier niveau percé d'arcs traités en bossage. Balcons avec balustrade et balconnets sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décors de pilastres doriques et de corniches. Loggia à colonnes ornant le 7^e étage. Angle sud-ouest arrondi et surmonté d'un fronton rectangulaire sculpté au nom du bâti. Base abritant un porche ouvert par des arcs plein cintre. Soubassement traité en bossage.

65, boulevard de la Croisette



CH 053 **Palais de l'Estérel** Immeuble moderne à tendance Art Déco, bâti en 1928 par l'architecte cannois Edmond Pally. Plan rectangulaire de huit niveaux, dont les deux derniers en retrait, avec toiture-terrasse. Façade ouest animée de deux oriels parés de pierre ocre du Gard, et coiffés de frontons à trois pans ornés de bas-reliefs. Balcon filant bordé d'un parapet au 6^e étage. Porche d'entrée couvert d'un auvent en béton porté par deux piliers sculptés de fleurs en partie haute.

4, avenue de Madrid



CI 111 **Palais Vera** Immeuble moderne bâti en 1933 par l'entrepreneur cannois Mériga. Plan composite avec ailes nord-est et nord-ouest en avant-corps. Toit-terrasse bordé d'un parapet en béton, sur une corniche en auvent. Sobriété des façades précédées de garde-corps et balconnets à tubulure. Oriel fixé sur le pignon est. Soubassement traité en bossage de couleur ocre. Porte d'entrée en plein-cintre et doublée d'une menuiserie en ferronnerie d'art aux motifs géométriques.

5, impasse Alexandra



CL 179 **Villa Mariposa** **Immeuble moderne avec végétation intégrée, édifié en 1973 par l'architecte cannois Eugène Lozero.** Plan rectangulaire irrégulier de quatre niveaux avec toits-terrasses. Ensemble caractérisé par des volumes cubiques en décrochements. Terrasses et balcons en porte-à-faux avec parapets en béton aux formes et dimensions variables.



CN 168 **Le Monte Léo** **Immeuble de style contemporain, construit en 1958 par l'architecte cannois Louis Lafond.** Plan allongé avec toiture-terrasse. Traitement différencié des façades nord et sud. Façade sud bordée d'une aile ouest arrondie. Aile Est garnie de balcons maçonnés en arrondi avec parapets en béton. Contraste au nord, entre les cages d'escalier traitées en verticalité, et le plan horizontal du bâti.



CP 027 **Immeuble** **Immeuble éclectique édifié vers 1900.** Toiture en bâtière garnie de lucarnes. Débord souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement cannelée et ponctuée par l'arcature des décors floraux sculptés coiffant les baies de l'étage. Façade principale traitée en bossage et rehaussée d'une frise de rinceaux. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Porte d'entrée coiffée d'une moulure aux extrémités sculptées d'un décor floral.



CP 046 **Palais Cérès** **Immeuble moderne à tendance Art Déco, bâti par l'architecte cannois Gaston Scatena en 1930.** Elevé sur plan en V de six niveaux avec traitement identique des façades. Animation en volumétrie par les oriels arrondis sur consoles sculptées d'épis de maïs. Balconnets à balustres droites avec sous-faces cannelées. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Frise ornée d'épis de maïs ceinturant le 1^{er} étage, et évoquant la déesse Cérès des moissons et de l'agriculture.



CP 053 **Immeuble** **Immeuble édifié vers 1900 et couvert d'un toit à débord souligné d'une corniche en auvent.** Façade principale de quatre travées de baies aux cadres moulurés. Premier niveau traité en bossage et rehaussé d'une corniche qui coiffe également le troisième niveau.



CP 121 **Immeuble** **Immeuble éclectique à tendance Art Déco bâti vers 1910 sur plan en L à l'angle de deux voies.** Toiture soulignée d'une corniche en auvent. Frise de couronnement. Façades reliées par un angle à pan coupé animé de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façades latérales animées d'oriels ornés de décors moulurés de vasques. Hiérarchisation des décors ornant les allèges ; médaillons bordés de décors floraux au 3^e niveau, et vasques garnies de fruits au dernier niveau.



CP 187 **Immeuble** **Immeuble éclectique édifié vers 1900 à l'angle de deux voies.** Toiture à débord souligné d'une frise de couronnement. Façades latérales reliées par un angle traité en oriel polygonal et garni de deux balcons aux garde-corps galbés en fonte. Animation de la façade Est sur les deux étages par des balcons de même facture.



CR 003 **Immeuble**
18, boulevard Carnot

Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau, édifié vers 1900. Toiture soulignée d'une corniche. Au dernier niveau, baies latérales rehaussées d'un décor sculpté. Garde-corps galbés en ferronnerie d'art ornant le 4^e niveau et les baies latérales du 3^e niveau. Travées centrales du premier niveau garnies de garde-corps à balustres. Baies latérales du second niveau précédées de balcons sur consoles sculptées de feuilles d'acanthe et de chutes florales. Soubassement traité en bossage. Marquise coiffant la porte d'entrée en plein-cintre.



CR 004 **Immeuble**
16, boulevard Carnot

Immeuble éclectique bâti vers 1900. Toiture soulignée d'une corniche en auvent. Façade principale ouest animée au 2^e niveau par un balcon filant à balustres droites sur consoles sculptées. Balcons dotés de garde-corps galbés ornant les baies latérales en anse de panier du dernier niveau. Façade traitée en bossage. Porte d'entrée rehaussée d'un cartouche gravé d'un monogramme.



CR 005 **Immeuble**
14, boulevard Carnot

Immeuble haussmannien édifié vers 1900. Toiture soulignée d'une corniche à modillons. Façade traitée en bossage et agrémentée aux 2^e et 4^e niveaux de balcons filants sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Porte d'entrée coiffée d'un cartouche bordé de rinceaux sous une corniche sur consoles sculptées de feuilles d'acanthe.



CR 014 **Les Lavandes**
17, avenue Maréchal
Gallieni et 8, rue Jean
Goujon

Immeuble moderne à tendance Art déco de 1920. Toit à débord souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement cannelée. Façades reliées par un angle garni d'un oriel en surplomb, percé d'une baie avec garde-corps en fonte ouvragée d'une vasque de fruits. Sous l'oriel, une baie flanquée de pilastres cannelés. Même décor bordant les travées et les angles de la façade nord. Façade sud aux angles arrondis et cannelés, et percée de baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Porche à trois pans coupés, coiffé d'un décor triangulaire cannelé.



CR 017 **Les Palombes**
19, avenue St Nicolas –
16, rue Jean Goujon

Immeuble de style Art Déco édifié vers 1910. Toiture à croupes avec débord souligné d'une corniche. Façades reliées par un angle à pan coupé orné d'une plaque de céramique peinte à l'effigie du bâti. Façade Est animée d'un balcon sur corbeaux sculptés avec garde-corps en ferronnerie d'art. Trumeaux des façades agrémentés de décors moulurés géométriques Art Déco. Porte d'entrée coiffée d'un médaillon gravé d'un monogramme et bordé d'un décor floral sculpté. Au-dessus, une baie cintrée garnie de vitraux, sous un décor de tuiles.



CR 022 **Villa Marcelle**
7, rue Marius Aune

Immeuble éclectique édifié vers 1900 sur plan rectangulaire. Toiture en bâtière avec débord souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement garnie de rinceaux. Façade sud animée au dernier niveau de balcons cintrés sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Premier niveau précédé dans l'axe d'un balcon sur consoles maçonnées, avec garde-corps en fonte ouvragée. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portillon en fer forgé.



<p>CR 023 Immeuble</p> <p>16, avenue Maréchal Gallieni</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1900. Toit en bâtière avec débord sur la façade ouest. Décor de corniche soulignant chaque niveau. Oriel axial doté d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie d'art. Chutes florales sculptées bordant les baies centrales des 2^e et 3^e niveaux. Porte d'entrée bordée d'un cadre sculpté d'un décor floral et coiffée d'un cartouche.</p>	
<p>CR 024 Villa Clé-Rio</p> <p>12-14, avenue Maréchal Gallieni – 5, rue Marius Aune</p>	<p>Immeuble éclectique édifié vers 1900. Toiture à débord souligné d'une corniche en auvent. Frise florale de couronnement. Plan en V. Angle ouest traité en rotonde et garni d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade ouest précédée d'un oriel percé d'une baie en anse de panier. Façade sud agrémentée à l'est d'un avant-corps doté d'un balcon avec garde-corps ouvragé en fonte. Premier niveau traité en bossage et rehaussé d'une corniche. Clôture d'origine composée d'un muret avec ferronnerie d'art en partie haute, et piliers avec plaques nominatives.</p>	
<p>CR 092 Villa Gabrielle Charlotte</p> <p>5, boulevard d'Alsace</p>	<p>Immeuble éclectique bâti en 1905 par l'architecte Rigollet. Toit en bâtière souligné d'une corniche en auvent. Façade sud traitée en bossage et ornée de balcons sur consoles sculptées de motifs végétaux. Garde-corps en ferronnerie d'art, excepté au 1^{er} étage, ceux à balustres ornant les balcons des 2^e et 5^e travées. Porte d'entrée ouvragée en fonte, et coiffée d'une enseigne de céramique bleue et or au nom du bâti.</p>	
<p>CR 115 Le Vérine</p> <p>13, avenue Maréchal Gallieni – 8, rue Marius Aune</p>	<p>Immeuble moderne bâti vers 1920 à l'angle de deux voies. Toiture en bâtière soulignée d'une corniche en auvent. Frise de couronnement. Décor de bossage sur la hauteur des élévations. Ordonnancement des baies aux formes diverses. Porche en anse de panier, coiffé d'un cartouche bordé de feuilles d'acanthes, sous une corniche à modillons.</p>	
<p>CR 121 Immeuble</p> <p>2, rue André Chaude 1, Avenue Montaigne</p>	<p>Immeuble éclectique édifié vers 1900 à l'angle de deux voies. Toit bordé d'un parapet souligné d'une corniche à dentelures. Frise de couronnement. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Traitement identique des façades. Baies aux allèges sculptées de guirlandes florales et de médaillons. Soubassement traité en pierres apparentes.</p>	
<p>CR 166 Maison Jean-Baptiste Gazan</p> <p>5-7, rue André Chaude - 4 bis, rue Jean Goujon</p>	<p>Immeuble éclectique édifiée vers 1910. Toit à lucarnes souligné d'une corniche à modillons. Frise de couronnement de céramique bleue, interrompue par l'arcature du dernier niveau. Deux premiers niveaux traités en bossage. Façades garnies de parements de brique et reliées par un angle à pan coupé. Façade nord symétrique et animée sur les travées latérales de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade Est précédée de deux balcons filants sur corbeaux avec garde-corps ouvragés en fonte.</p>	
<p>CS 004 Immeuble</p> <p>40, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1900. Toit à lucarnes souligné d'une corniche en auvent. Frise de couronnement sculptée de rinceaux. Ordonnancement symétrique de la façade ouest aux travées latérales dotées de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Au troisième niveau, baies coiffées d'agrafes. Trumeaux de la travée axiale ornés de chutes florales et d'agrafes. Chaînages d'angles. Porte d'entrée rehaussée d'une corniche sur consoles et dans l'axe d'une agrafe.</p>	

CS 083 **Palais des Chats** **Immeuble moderne bâti à l'angle de deux voies vers 1920.** Toit en bâtière souligné d'une corniche ceinturant le bâti à chaque niveau. Angle à pan coupé garni d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Décor de bossage encadrant largement les deux portes d'entrée.



CS 093 **Immeuble** **Immeuble éclectique bâti vers 1900 à l'angle de deux voies.** Toit à croupes souligné d'une corniche ornant également chaque niveau. Façades reliées par un angle à pan coupé garni d'un oriel arrondi avec base en corbeille. Clés des baies traitées en pointe de diamant. Soubassement agrémenté de bossage. Porte d'entrée garnie d'un cadre en ferronnerie d'art et coiffée d'un cartouche sculpté.



CS 095 **Immeuble** **Immeuble éclectique bâti vers 1900 sur plan carré.** Toiture en bâtière ornée d'une corniche soulignant également chaque niveau. Façade nord symétrique et garnie dans l'axe de balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Premier niveau traité en bossage. Façade sud précédée de deux balcons filants.



CS 096 **Immeuble** **Immeuble éclectique bâti vers 1900 à l'angle de deux voies.** Toit à croupes souligné d'une corniche ceinturant également chaque niveau. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage.



CS 101 **Immeuble** **Immeuble éclectique de deux niveaux, édifié vers 1900.** Toiture en bâtière à large débord. Décor de corniche soulignant le 1^{er} niveau. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée.










CS 102 **Blue Fairy** **Immeuble de deux niveaux, édifié vers 1910.** Toiture en bâtière avec débord doublé d'une corniche en auvent. Frise géométrique sur les trumeaux des baies du second niveau, dotées de garde-corps en bois. Façade principale percée au premier niveau d'un triplet garni d'une grille ouvragée en ferronnerie d'art. Marquise coiffant la porte d'entrée.



CS 104 **La Bisalta** **Immeuble éclectique édifié en 1911 par l'architecte cannois Louis Cauvin.** Toiture à débord souligné d'une corniche à dentelures et d'une frise de couronnement. Façades reliées par un angle garni de loggia bordées de balustrades. Volumétrie en rondes des extrémités nord-ouest et sud-est. Soubassement traité en bossage. Animation par les balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Porche dans l'œuvre en plein-cintre, coiffé d'un oculus, et bordé d'une moulure garnie d'un décor floral. Clôture d'origine avec piliers ornés de médaillons sculptés de décors floraux et gravés du nom du bâti. Partie supérieure du muret de clôture et portail ouvragés en fonte.



<p>CS 105</p> <p>Villa Chalmette</p> <p>11, rue du Onze Novembre</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau édifié en 1911 par l'architecte cannois Louis Cauvin. Toit à débord souligné d'une corniche. Frise de couronnement. Façade principale animée de balcons maçonnés sur consoles sculptées de décors floraux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Au sud-est, un oriel polygonal bordé de pilastres. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée coiffée d'un décor floral sculpté sous une enseigne gravée du nom du bâti. Clôture d'origine avec portail et partie supérieure du muret ouvragés en fer forgé.</p>	
<p>CS 107</p> <p>L'Armitelle</p> <p>13, rue du Onze Novembre et 27, avenue Saint Nicolas</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau édifié en 1911 par l'architecte cannois Louis Cauvin. Toiture à débord souligné d'une corniche en auvent. Animation des façades aux ouvertures variées par les balcons à balustres sur corbeaux sculptés, et les balconnets aux garde-corps en ferronnerie d'art. Décors en stuc de motifs floraux et médaillons. Soubassement traité en bossage. Porche mouluré et coiffé d'un fronton brisé bordant un médaillon.</p>	
<p>CS 108</p> <p>Rayon d'or</p> <p>2, avenue Pergola et 20-24, avenue Saint Nicolas</p>	<p>Immeuble moderne à tendance régionaliste édifié vers 1910 sur plan rectangulaire. Toiture en bâtière bordée d'une rambarde en tubulure. Bâti traité en moellons de pierres apparentes. Corniches et cadres des baies traités en enduit blanc. Linteaux des baies garnis de damiers de céramique bleue et jaune.</p>	
<p>CS 109</p> <p>Les Grappes d'Or</p> <p>17, rue du Onze Novembre</p>	<p>Immeuble moderne à tendance Art Nouveau bâti en 1911 par l'architecte cannois Louis Cauvin. Etat d'origine avec toiture à débord. Façade sud maçonnée en pierres apparentes, et ordonnée selon une stricte symétrie. Travées latérales précédées d'oriels au bossage enduit, coiffés de loggia avec balustrades. Balcons cintrés avec garde-corps à balustres. Décors de pilastres ornés de guirlandes florales. Portail et partie supérieure du muret de clôture ouvragés en ferronnerie d'art.</p>	
<p>CS 113</p> <p>Villa Belladone</p> <p>19, rue du Onze Novembre</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1911 par l'architecte cannois Louis Cauvin sur plan rectangulaire. Toiture à large débord coiffant au sud une loggia rythmée de colonnes ioniques. Volumétrie de la façade sud par les balcons sur corbeaux sculptés avec garde-corps en ferronnerie d'art ou à balustres, et par les oriels des travées axiales. Baies aux formes diverses. Décor de chutes florales. Soubassement traité en bossage et rehaussé d'une corniche ponctuée d'un fronton cintré coiffant la porte d'entrée.</p>	
<p>CS 114</p> <p>Le Printania</p> <p>21, rue du Onze Novembre</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1911 par l'architecte cannois Louis Cauvin. Toit en bâtière avec débord coiffant au sud une frise florale. Dernier niveau précédé d'un balcon filant maçonné et souligné d'une corniche à dentelures. Second et troisième niveaux précédés également de balcons filants sur consoles sculptées avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade sud traitée en bossage. Clôture d'origine avec piliers sculptés de chutes florales. Partie supérieure du muret et portail ouvragés en fer forgé.</p>	
<p>CS 134</p> <p>La Bléone</p> <p>17, rue Jean Goujon – 21, avenue Saint Nicolas</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1910 à l'angle de deux voies. Toiture type chalet à large débord sur consoles. Au dernier niveau, un balcon filant ceinturant le bâti. Façade sud marquée à l'est d'un oriel coiffé par le balcon filant du dernier niveau. Baies dotées de balcons sur consoles sculptées d'un décor floral avec garde-corps en ferronnerie d'art. Porte d'entrée vitrée et doublée d'un cadre ouvragé en fer forgé. Clôture d'origine avec muret agrémenté d'une frise de rinceaux. Piliers aux chapeaux sculptés avec plaque nominative.</p>	

<p>CS 135 Villa Jean-Pierre 15, rue Jean Goujon</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1910. Toit en bâtière à débord souligné d'une corniche à modillons. Trumeaux du dernier niveau ornés de panneaux garnis de guirlandes florales. Façade principale précédée au 3^e niveau d'un balcon filant sur consoles sculptées, avec garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en moellons et rehaussé d'une corniche couvrant à l'est la porte d'entrée. Clôture d'origine avec muret agrémenté d'une frise de rinceaux. Partie supérieure et portillon ouvragés en ferronnerie d'art. Piliers aux chapeaux sculptés avec plaque nominative.</p>	
<p>CS 136 Villa Les Trèfles 13, rue Jean Goujon</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1910. Toit à débord souligné d'une corniche à modillons ponctuée de consoles ornées d'un décor floral. Façade sud garnie d'un balcon filant sur consoles maçonnées, avec garde-corps en ferronnerie d'art. Porte d'entrée cintrée et coiffée d'une corniche en auvent. Clôture d'origine avec muret agrémenté d'une frise de rinceaux. Partie supérieure et portillon ouvragés en fer forgé. Piliers aux chapeaux sculptés avec plaque nominative.</p>	
<p>CS 144 Villa Jourdan 22 boulevard Carnot et 1 rue Jean Goujon</p>	<p>Immeuble éclectique bâti vers 1900. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Linteaux des baies du dernier niveau ornés de frises d'inspiration grecque. Corniches ceinturant chaque niveau. Baies précédées de garde-corps à balustrées droites. Soubassement traité en bossage.</p>	
<p>CS 145 Immeuble 24, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble de caractère éclectique bâti vers 1900. Toiture en bâtière soulignée d'une corniche à modillons. Façade principale agrémentée au 2^e niveau d'un balcon filant, puis du 3^e au 5^e niveau de garde-corps en ferronnerie d'art. Décor de corniche soulignant chaque niveau. Soubassement traité en bossage, et interrompu par deux portes latérales en plein cintre, coiffées de décors végétaux sculptés.</p>	
<p>CS 146 Immeuble 26, boulevard Carnot 2, rue du onze Novembre</p>	<p>Immeuble éclectique à tendance Art Nouveau bâti vers 1900 sur plan en L. Toit à croupes souligné d'une corniche à modillons. Fronton en anse de panier Art nouveau coiffant l'angle du bâti traité en oriel arrondi, rehaussé d'un cartouche, d'agrafes et de chutes de perles sculptées. Au dernier niveau, baies en anse de panier, garnies à l'ouest de garde-corps galbés. Animation des façades par les balcons et les garde-corps en ferronnerie d'art. Porte d'entrée inscrite dans un cadre bosselé et coiffée d'un décor sculpté d'ancre marine bordée de cornes d'abondance.</p>	
<p>CS 151 Immeuble 28, boulevard Carnot et 1, rue du Onze Novembre</p>	<p>Immeuble de style Art Déco édifié vers 1920 sur plan rectangulaire. Toiture en bâtière bordée d'une corniche en auvent. Dernier niveau percé de baies en plein-cintre. Traitement identique des façades reliées par un angle à pan coupé rehaussé d'un pignon découvert, et percé de loggia aux 2^e et 3^e niveaux. Oriel bordé aux 2^e et 3^e niveaux de pilastres à refends. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement rehaussé d'une corniche à modillons.</p>	
<p>CS 154 Immeuble 34, boulevard Carnot</p>	<p>Immeuble éclectique édifié vers 1910. Toit en bâtière souligné d'une corniche à modillons. Façade principale animée aux 2^e et 3^e niveaux de balcons filants sur corbeaux sculptés avec garde-corps en ferronnerie d'art. Dernier niveau précédé d'un balcon bordant les trois travées axiales, les latérales étant garnies de garde-corps en ferronnerie ouvragée. Baies aux cadres moulurés. Soubassement traité en bossage.</p>	

CS 174	Immeuble 36-38, boulevard Carnot – 2, rue Léon Noël	Immeuble éclectique bâti vers 1900 sur plan en L. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Angle à pan coupé précédé de balcons sur corbeaux sculptés de feuilles d'acanthes avec garde-corps en ferronnerie d'art. Second et troisième niveaux de la façade ouest précédés de balcons filants sur corbeaux avec garde-corps de même facture. Décor de corniche soulignant chaque niveau. Baies aux cadres moulurés.	
CS 182	Le Balmoral ex-Villa Clairmont 13 bis, chemin Saint Nicolas	Immeuble éclectique à tendance régionaliste, fruit de l'agrandissement d'une villa bourgeoise édifée vers 1870 puis divisée en appartement en 1945 par l'architecte cannois E. Bellini. Plan en L avec aile en retour au nord-est. Façade sud coiffée à l'est d'un fronton, et précédée d'un porche couvert en terrasse d'agrément. Chaînages d'angles.	
CS 219	Le Titien 38-40, rue Léon Noël et 22-24, rue Boucicaud	Immeuble moderne construit en 1955 à l'angle de deux voies. Toiture soulignée d'une corniche ceinturant également chaque niveau du bâti. Façades reliées par un angle à pan coupé garni de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Chaînages d'angles et cadres moulurés des baies.	
CS 229	Immeuble 36, avenue Maréchal Gallieni	Immeuble éclectique édifé vers 1900. Toiture à croupes avec débord, soulignée d'une corniche en auvent. Façade principale animée de deux oriels, aux sous-faces sculptées de branches de laurier. Second niveau précédé d'un balcon filant sur consoles ornées d'un décor floral, et doté d'un garde-corps en ferronnerie d'art.	
CT 108	Immeuble 4, avenue du Prado	Immeuble de style néo-provençal édifé vers 1900 sur plan carré. Toiture en bâtière ornée d'une corniche soulignant également les deux autres niveaux de la façade nord. Ordonnancement symétrique de la façade garnie dans l'axe de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Cadres moulurés des baies coiffées d'agrafes.	
CT 110	Immeuble 64, boulevard de la République	Immeuble de style néo-provençal édifé vers 1900 sur plan rectangulaire. Toit souligné d'une corniche. Façade principale de deux travées précédées de balcons filants sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies aux cadres moulurés et coiffées d'agrafes. Décor de bossage bordant la porte d'entrée. Chaînages d'angles.	
CT 111	Immeuble 66, boulevard de la République	Immeuble de style néo-provençal édifé vers 1900 sur plan rectangulaire. Toit souligné d'une corniche. Façade principale ouest de deux travées précédées de balcons filants sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Baies et porte d'entrée aux cadres moulurés.	
CT 112	Immeuble 68, boulevard de la République – 2, avenue du Prado	Immeuble de style néo-provençal bâti vers 1900 à l'angle de deux voies. Toiture en bâtière soulignée d'une corniche ceinturant le bâti aux 2 ^e et 3 ^e niveaux. Traitement identique des façades reliées par un angle à pan coupé. Animation par les balcons avec garde-corps en ferronnerie d'art, ornant les travées latérales et l'angle du bâti. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée.	
CV 064	Palais Selvosa 35, boulevard Montfleury	Architecture moderne de l'après-guerre de ce bâti construit en 1974. Plan tripartite en V ouvert, avec décrochements des ailes en symétrie par rapport à l'axe du corps principal. Extrémités arrondies des ailes latérales par les balcons dotés de parapets en béton.	

CX 045	Les Camélias 12, impasse Oxybia	Immeuble éclectique édifié vers 1900 sur plan rectangulaire. Toiture à croupes soulignée d'une frise sculptée de décors de fruits. Dernier niveau percé de baies en plein cintre. Façade ouest symétrique, et garnie sur les travées latérales de balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Allèges des baies parées de guirlandes florales.	
CY 080	Immeuble 58, avenue Maréchal Gallieni	Immeuble moderne élevé vers 1930. Plan tripartite en T. Façade principale ouest rehaussée d'un fronton triangulaire souligné latéralement d'une corniche en auvent. Ailes latérales en retrait reliées au corps principal par des balcons cintrés et dotés de parapets avec garde-corps en tubulure.	
CY 086	Palais Gallieni 52, avenue Maréchal Gallieni	Immeuble moderne à tendance Art Déco, édifié en 1928 par l'architecte cannois Louis Cauvin. Toit à débord orné de lucarnes gémeillées en plein-cintre. Façade principale de six travées traitées par répétition de l'ordonnement de trois travées. Dernier niveau précédé de deux balcons avec garde-corps en barreaudage. Seconde et 5 ^e travées garnies de loggia bordées de balcons cintrés. Baies du second niveau précédées de garde-corps à balustres. Porte d'entrée en plein-cintre doublée d'une menuiserie ouvragée en ferronnerie d'art.	
CY 092	Le Vega 50, avenue Maréchal Gallieni – 5, rue Mozart	Immeuble moderne à tendance régionaliste bâti vers 1920 par l'architecte cannois Henri Bret. Bâti élevé sur plan rectangulaire, et couvert d'un toit à croupes souligné d'un triple rang de génoises. Frise de couronnement cannelée. Animation des façades par les oriels latéraux et les balcons dotés de claustra de tuiles. Dernier étage percé de baies en plein-cintre. Corniches en auvent et couvertures tuiles coiffant certaines travées.	
CY 102	Les Iridées 52 bis, boulevard Carnot – 1, rue des Phalènes	Immeuble éclectique bâti en 1906 sur plan rectangulaire. Toiture à croupes avec débord souligné d'une corniche. Façade sud symétrique, précédée aux 2 ^e et 4 ^e travées de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art, et à balustres au 2 ^e niveau. Allèges des baies du 2 ^e niveau garnies de panneaux sculptés de motifs géométriques. Décors de losanges coiffant les baies du 3 ^e . Angles parés d'agrafes et de chutes florales. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée sous un fronton cintré au tympan garni d'un cartouche gravé d'un monogramme. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives. Partie supérieure du muret de clôture et portail ouvragés en ferronnerie d'art.	
CY 103	Immeuble 54, boulevard Carnot et 3, rue Reyer	Immeuble haussmannien élevé en 1911 sur plan rectangulaire. Toit en bâtière à débord. Animation par les balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art des 3 ^e et 4 ^e niveaux, et à balustres au second niveau. Soubassement traité en bossage et percé de hautes baies en plein-cintre. Frise de rinceaux soulignant le premier étage. Porte d'entrée coiffée d'un fronton brisé garni d'un cartouche gravé de l'année de construction du bâti.	
CY 105	Palais Meurice ex-Hôtel Meurice 58, boulevard Carnot et 7, rue Reyer	Immeuble de caractère moderne édifié en 1928. Façade ouest symétrique avec dernier étage attique. Oriels fixés sur les 2 ^e et 5 ^e travées, et reliées par des balcons filants avec barreaudage en bois. Baies latérales du 7 ^e niveau traitées en loggias. Décors de pilastres cannelés ornant les trumeaux du second niveau.	

- CY 186 **Villa Mirasol** **Immeuble éclectique de 1914 bâti en pierres apparentes par l'architecte Camille Mari.**
Toiture à croupes avec lucarnes et large débord sur consoles. Frise de couronnement cannelée. Angle à pan coupé souligné au premier niveau d'une frise florale sculptée. Façades garnies de balcons avec garde-corps galbés en ferronnerie d'art sur corbeaux sculptés de feuilles d'acanthes. A l'ouest, dernier niveau percé d'une baie en anse de panier, coiffée d'une corniche à modillons. Porte d'entrée surmontée d'un cartouche gravé «72» avec décor floral sculpté.










- DE 002 **Lycée Carnot** **Lycée d'enseignement public, en l'état d'origine construit en 1913 par l'architecte Camille Mari.** Ensemble composé de corps de bâtiments disposés autour d'une cour intérieure et reliés entre eux par un réseau de galeries ouvertes. Corps principal sur plan rectangulaire. Ailes latérales précédés de galeries d'arcades. Façades du corps principal rehaussées au nord d'un fronton à bas-relief et au sud d'une horloge. Au sud, immeubles symétriques reliés au bâtiment principal par deux préaux. Porche à triple arcature.






LISTE DES VILLAS DU XIX^e SIECLE

CADASTRE	NOM	ADRESSE	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTO
AI 031	Villa	114, avenue Francis Tonner	Villa bourgeoise édifée vers 1890. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Plan tripartite avec axe traversant à l'est. Façade sud précédée d'un avant-corps. Baies aux cadres moulurés. Clôture d'origine avec piliers. Partie supérieure du muret et portail ouvragé en ferronnerie.	
AR 082	Villa Belle-Rive	95, avenue Docteur Raymond Picaud	Rare exemple de villa de style oriental édifée en 1870. Bâtisse en l'état d'origine sur plan rectangulaire. Corps principal coiffé d'un toit en bâtière bordé d'un parapet ouvragé en stuc. Façade sud symétrique et flanquée d'ailes en pavillon avec toits-terrasses ornés de parapets crénelés. Loggia ornant l'étage de chaque aile. Décors de frises de céramique vernissée. Baies en plein cintre au rez-de-chaussée et en arcs brisés à l'étage.	
AS 158	Villa Allegría ex-Château Font de Veyre	2, avenue Font de Veyre	Ensemble non homogène édifé en 1870. Bâti sur plan irrégulier avec ailes latérales asymétriques. Toiture à large débord sur consoles d'appui. Baies dotées de garde-corps à balustrades. Façade sud précédée d'une colonnade et animée en étage d'oriels, dans l'axe et sur les travées latérales. Escalier en hémicycle d'accès au jardin.	
AS 160	Villa Francia ex-Villa Magdeleine	19 à 33, avenue Amiral WesterWeymiss	Villa de style classique bâtie en 1870, en l'état d'origine. Corps principal sur plan rectangulaire, couvert d'un toit à croupes, et bordé d'ailes en retour au nord. Au sud, bâtisse précédée d'une terrasse avec balustrade, portée par un mur de soutènement en moellons apparents. Ordonnement symétrique de cette façade percée au premier niveau de baies en plein-cintre, coiffées de frontons triangulaires. Au nord, ailes en retour traitées en pavillons couverts de toits-terrasses avec balustrades.	
AS 189	Villa	54, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa de type chalet édifée vers 1890. Toiture à débord sur consoles de bois coiffant les pignons. Façades ouest et sud dotées de balcons sur corbeaux avec garde-corps en barreaudage. Rez-de-chaussée de la façade ouest précédée d'un oriel polygonal couvert d'un toit en tuiles. Tour cylindrique fixée dans l'axe de la façade est. Clôture d'origine avec piliers et portail en ferronnerie d'art.	
AV 001	La Bastide	11-13, avenue Wester Wemyss et 34-36, boulevard Leader	Ancienne dépendance du Château Leader bâti en 1843 par John Temple, puis détruit. Villa de caractère méridional, édifée vers 1880 à l'est de l'ancien château. Toiture en tuiles soulignée d'un double rang de génoises. Plan en U avec axe de symétrie traversant. Corps principal percé d'une large ouverture plein cintre. Ailes latérales en avant-corps au sud, coiffées de frontons triangulaires.	
AV 033	Villa Beauregard	16, avenue Beauregard et 21, boulevard Beausite	Villa de style éclectique édifée en 1872 sur une terrasse promontoire avec murs de soutènement traités en arcades. Bâtisse en l'état d'origine, surmontée à l'ouest d'un belvédère. Toiture couronnée d'une balustrade et soulignée d'une frise de guirlandes florales. Façade sud animée d'un avant-corps central, d'un oriel sur l'aile ouest et d'une loggia à colonnes à l'est. Décors de frontons et de corniches ornant les baies dotées de balcons à balustrades. Clôture d'origine avec piliers en briques et dotés de plaques nominatives. Muret en moellons apparents et portail ouvragé en ferronnerie.	

AV 046	Villa Edge Road ex-Villa Hollandia	16, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa éclectique à tendance classique, édifée en 1865. Etage attique couvert d'un toit-terrasse et garni au sud d'un lanterneau à toit polygonal. Ordonnement symétrique de la façade sud agrémentée au rez-de-chaussée d'oriels. Balcons et terrasses bordés de balustrades. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux sculptés de vasques de fruits. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.	
AV 053	Villa Eléonore-Louise	24, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa éclectique à tendance italienne construite par l'architecte Louis Larras en 1835 pour Lord Brougham. Toiture couronnée d'une balustrade. Corps central bordé de deux tours en pavillon et d'aires latérales en saillie coiffées de balustrades. Façade sud ornée dans l'axe d'un blason et précédée d'un péristyle à colonnes doriques portant la terrasse du premier étage.	
AV 169	Villa La Rochefoucauld ex-Château Saint Georges	47, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa éclectique à tendance italienne édifée entre 1837 et 1840 par l'architecte Louis Larras. Achevée en 1846 par Sir Woodfield. En 1886, la famille de la Rochefoucauld donne son nom au château qui sera transformé en hôtel en 1926, puis partagé en copropriété en 1938. Volumétrie composite. Corps central entre deux ailes symétriques auxquelles se sont ajoutées deux autres. Façade sud précédée d'un portique dorique couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Façade animée d'un large avant-corps central et d'oriels au rez-de-chaussée des ailes latérales. Façade nord précédée d'un portique d'entrée. Clôture d'origine et piliers traités en bossage avec plaque nominative.	
AV 173	Villa Reine-Marie	36, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa château de style classique, bâtie vers 1870. Corps principal couvert d'un toit en pavillon avec lucarnes pignon, et bordé de tourelles à toits coniques. Ensemble souligné d'une corniche à modillons. Façades parées de corniches et animées de balcons à balustres, ornant les baies aux cadres moulurés.	
AW 127	Villa Geoffroy	3 bis, avenue Laugier	Villa éclectique à tendance classique bâtie vers 1875 sur plan en U. Ajout en 1898 d'une tour ronde fixée sur le pignon nord. Toit à croupes avec large débord. Corps principal rehaussé dans l'axe d'un fronton triangulaire dans lequel s'inscrit une croix de Lorraine. Au sud, deux ailes latérales en avant-corps. Baies coiffées de fronteaux en accolades. Fixée au pignon est, une aile couverte en terrasse d'agrément avec balustrade. Décors de corniches ceinturant chaque niveau et chaînages d'angles.	
AW 140	Villa Victoria	7, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa construite en 1853 dans le style des manoirs anglais du XV^e par l'architecte anglais Thomas Smith pour Sir Woolfield. Divisée en appartements en 1953. Bâtie avec murs parementés de porphyre rose de l'Estérel. Spécificité des toits à versants très inclinés. Ouvertures gothiques. Façade sud animée d'oriels, de balcons aux parapets ouvragés et d'une marquise. Ouvertures bordées d'enduit façonné. Décors floraux et de personnages en céramique colorée. Fixé à la façade nord, un porche couvert en terrasse d'agrément avec parapet ouvragé.	
AW 157	Maison Sainte-Famille ex-Villa Ferdinand Moreau	25, avenue Docteur Raymond Picaud	Villa néo-classique bâtie vers 1876. Ajout ultérieur au sud de deux bâtiments sur plan rectangulaire et couverts de toits en bâtière. Bâtisse couverte d'un toit à croupes souligné d'une corniche à modillons. Rotonde polygonale fixée sur le pignon est. Façade nord précédée d'une marquise et d'un escalier à double-volée. Façade sud animée dans l'axe d'un balcon sur corbeaux et d'un escalier droit.	

AW 163	Villa Les Violettes	5, avenue Stéphen Liégeard	Villa classique de 1865, en l'état d'origine, élevée sur plan carré. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Aile en pavillon fixée sur le pignon est. Décors de mascarons et de rinceaux coiffant les baies. Corniches ceinturant la bâtisse à chaque niveau. Balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Angles garnis de pilastres ioniques. Façade nord ornée d'une marquise et précédée d'un escalier droit. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives. Portail ouvragé en ferronnerie. Villa où vécut Stephen Liégeard, auteur de l'ouvrage La Côte d'Azur.	
AW 190	Villa Albert	4, avenue du Docteur Raymond Picaud	Villa édifiée vers 1850 puis modernisée dans le style provençal vers 1950. Surélévation d'un étage attique couvert d'un toit souligné d'un triple rang de génoises. Façade principale ouest animée dans l'axe d'un avant-corps polygonal. Balcons dotés de garde-corps en claustra de tuiles. Bâtisse précédée au sud d'une terrasse bordée d'arcades.	
AW 309	Villa Les Palmes ex-Villa Marguerite Marie	2, rue des Fauvettes	Villa classique édifiée vers 1890 sur plan rectangulaire, puis modernisée. Toit à croupes avec débord et lucarnes. Plan symétrique de la bâtisse composée d'un corps central bordé d'ailes en avant-corps. Animation des 2 ^e et 3 ^e niveaux par les balcons des baies en plein-cintre. Façade ouest précédée d'un portique.	
AW 313	Villa Divona Ex Villa Emilie	1, avenue du Docteur Raymond Picaud	Villa éclectique à tendance classique édifiée vers 1880, en l'état d'origine. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Ordonnement symétrique de la façade sud rehaussée latéralement de frontons cintrés. Baies précédées de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Porche à colonnes doriques fixé sur le pignon ouest. Chainages d'angles. Au nord, une aile couverte d'un toit à débord. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives et sculptés de décors de grappes de raisin. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.	
AX 107	Les quelques fleurs	13, rue de Bernis	Villa bourgeoise de caractère éclectique bâtie vers 1880. Plan tripartite couvert d'un toit à croupes avec débord. Frise de couronnement avec guirlandes florales. Baies en plein-cintre du dernier niveau. A l'est, façade précédée d'un avant-corps percé d'une baie bordée de chutes florales et rehaussée d'une corniche. Forme cintrée des baies dotées de garde-corps à balustres ou en ferronnerie d'art. Marquise coiffant la porte d'entrée précédée d'un escalier droit. Clôture d'origine avec piliers peints d'un décor floral et du nom de la bâtisse. Partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie d'art.	
AX 219	Villa	57, boulevard du Riou	Villa classique édifiée vers 1890. Toit-terrasse souligné d'une frise de couronnement. Ordonnement symétrique de la façade principale à l'ouest. Travée axiale en saillie avec angles à pans coupés, et percée au dernier niveau d'une baie en anse de panier avec garde-corps en ferronnerie.	
BI 027	Villa Isnard	111-113, avenue du Petit Juas	Villa de style classique édifiée vers 1895 sur plan en L. Toiture en bâtière soulignée d'une corniche qui ceinture également le dernier niveau. Aile nord-est en pavillon orné d'une frise de guirlandes florales avec un médaillon gravé du nom du bâti. Angle marqué d'un décor d'agrafe avec chute florale. Balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art.	

BI 151	Villa La Bessone ex-Villa Brighton	84-88, avenue du Petit Juas	Villa de style éclectique à tendance classique édifée vers 1880. Toit à croupes souligné d'une corniche. Façade sud symétrique de quatre travées, précédée latéralement d'escaliers droits. Baies groupées deux à deux par des balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail en fer forgé. Piliers ouvragés en briques.	
BI 158	Villa Rochecline	70-72, avenue du Petit Juas et 36, rue Campestra	Villa de style classique édifée vers 1880 sur plan rectangulaire. Toiture à croupes avec débord, soulignée d'une frise sculptée de décors floraux. Plan composite avec à l'est, une aile élevée en pavillon couvert d'un toit à croupes. Aile ouest animée au premier niveau d'une rotonde coiffée en terrasse d'agrément avec balustrade. Cadres moulurés des baies. Chaînages d'angles.	
BI 215	Villa Ermitage ex-Villa du Ternay	60-62, avenue du Petit Juas	Villa éclectique à tendance classique édifée en 1880. Plan carré couvert d'un toit à croupes. Deux ailes en retour au nord et une aile en rotonde à l'est. Ordonnement symétrique de la façade sud coiffée dans l'axe d'un fronton cintré. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives et portail en ferronnerie.	
BI 219	Villa Baretty	68, avenue du Petit Juas	Villa néo-classique construite en 1882, sur plan carré. Etat d'origine. Toit mansardé à lucarnes pignon souligné d'une corniche à modillons. Dans l'axe de la façade sud, un fronton cintré percé d'une double lucarne. Façade précédée d'un portique semi-circulaire couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Décors en stuc de médaillons, de guirlandes florales. Baies dotées de parapets ouvragés à l'étage et ornées de garde-corps à balustres au rez-de-chaussée. Angle nord-ouest à pan coupé marqué d'un cartouche et d'un fronton cintré coiffant la porte d'entrée. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives. Partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie.	
BI 229	Villa L'Azurée	71, avenue du Petit Juas	Villa bourgeoise édifée vers 1895 sur plan carré, en l'état d'origine. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade sud symétrique et surmontée dans l'axe d'un fronton cintré. Travée axiale précédée d'un portique rehaussé d'un entablement sculpté de rosettes, et soutenant le balcon de l'étage doté d'un garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Baies latérales dotées de rambardes de même facture. Façade nord animée d'un avant-corps. Cadres moulurés des baies coiffées de cabochons de céramique bleue et de chutes florales. Chaînages d'angles et pilastres à refends. Piliers de clôture traités en bossage avec gravure nominative et portail en ferronnerie.	
BI 318	Villa Mirandol	59-63, avenue du Petit Juas	Villa bourgeoise de style classique édifée vers 1890, sur plan carré. Toit à croupes souligné d'une corniche. Cadres moulurés des baies ornées de décors de corniches. Soubassement traité en bossage. Clôture d'origine avec piliers dotés d'une plaque nominative.	

BI 346 **Villa Campestra** 5-9, rue Campestra, 2-10, rue Montboisier, 5-9, rue Auber

Villa bourgeoise de style classique édifée vers 1880. Toiture à croupes avec débord souligné d'une corniche. Plan tripartite avec axe de symétrie traversant. Corps principal bordé au nord d'ailes en retour, élevées en pavillon et reliées par une véranda. Au sud, Décor de fronton triangulaire coiffant la façade sud. Angles arrondis et traités en bossage. Clôture d'origine au nord, avec piliers en brique et portail en ferronnerie d'art. Au sud, piliers en moellons coiffés de chapeaux en brique.



BK 006 **Chalet Saint Louis ex Les Mandarines** 3, impasse Saint-Louis

Villa de type chalet édifée sur deux niveaux vers 1870 sur plan rectangulaire. Toit en bâtière souligné au sud et sur les façades latérales, d'une frise carrelée d'un motif de glycines. Corniche ceinturant la frise de couronnement sur les façades latérales et le second niveau de la bâtisse. Façade sud ornée d'un oculus et précédée dans l'axe d'un balcon filant avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façades latérales et sud agrémentées de baies aux cadres moulurés, et coiffées de frises carrelées de motifs de glycines, de même facture que celle du couronnement. Chaînages d'angles. Dans l'axe de la façade est, une porte d'entrée rehaussée d'une enseigne carrelée à l'effigie du bâti et surmontée d'une marquise. Ordonnancement symétrique de la façade ouest embellie sous le toit par le prolongement de la frise aux motifs de glycines. Chaînages marquant les angles, puis rehaussés à l'étage de pilastres couronnés par la corniche bordant la frise de couronnement.



BK 059 **Villa Montboisier** 46-50, avenue du Petit Juas et 1-3, rue Auber

Villa éclectique à tendance classique édifée vers 1880. Toit à croupes souligné d'une corniche. Fronton brisé avec lucarne coiffant dans l'axe la façade sud. Baies aux cadres moulurés et rehaussées d'agrafes sculptés. Fixé sur le pignon est, un oriel polygonal couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Porche hors-œuvre fixé sur le pignon ouest. Chaînages d'angles. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives et rehaussés de vasques de terre cuite.



BK 072 **Villa Madga** 38, avenue du Petit Juas et 31, boulevard Carnot








Villa de style classique à plan carré, en l'état d'origine, bâtie vers 1878. Toit mansardé avec lucarnes, souligné d'une corniche à modillons. Façade principale précédée d'une terrasse avec balustrade, et animée d'un oriel polygonal. Décor de corniche ceinturant le bâti. Baies aux cadres moulurés. Chaînages d'angles. Porche en plein cintre et coiffé d'un cartouche bordé d'un décor végétal sculpté. Portillon ouvragé en ferronnerie.

















BK 087 **Villa La Brésilienne** 35, avenue du Petit Juas — 10, rue Frédéric Mistral

Villa bourgeoise de caractère éclectique édifée vers 1895. Toiture à large débord sur consoles de bois. Frise de couronnement de rinceaux et de guirlandes florales. Bâtisse aux angles arrondis. Façade nord précédée d'un avant-corps en rotonde percé en partie haute d'une baie en plein-cintre garnie d'un verre soufflé à relief semi-sphérique. Décors floraux sculptés ornant les allèges des baies. Soubassement traité en moellons apparents.



BK 104	Villa Bel Air ex-Villa Bel Azur	14, avenue Saint-Jean	Maison type chalet bâtie vers 1895 sur un plan carré. Façade sud rehaussée d'un pignon triangulaire percé dans l'axe d'une petite baie en plein-cintre. Décors de guirlandes coiffant les baies. Mufles de lions bordant la baie axiale, dotée d'un balcon avec claustra de tuiles.	
BK 106	Villa Madeleine	18, avenue Saint-Jean	Villa bourgeoise édifée vers 1890 sur plan carré. Toiture à croupes avec débord sur consoles de bois. Frise de couronnement peinte d'un décor floral. Baies aux cadres moulurés et aux allèges garnies de panneaux en stuc sculptés. Façade ouest dotée d'un balcon à balustres coiffant la porte d'entrée. Façade nord précédée d'une terrasse avec balustrade. Décor de chaînages d'angles. Clôture d'origine avec piliers garnis de plaques nominatives et rehaussés de vasques en terre cuite. Muret de clôture garnie d'une arcature aveugle et surmontée d'une balustrade.	
BN 061	Villa de la Roche	127, avenue de Grasse – 6, rue du Lac et rue Félix Pillé	Villa de style classique bâtie vers 1880 sur plan en L. Toit à débord orné d'une corniche à modillons. Corps principal précédé à l'ouest d'une aile en saillie. Balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. Allèges des baies du dernier niveau ornées de mufles de lions.	
BN 067	Villa Continentale ex-Villa Flairy	6, rue Guy de Maupassant - 5, rue du Lac	Villa de style classique bâtie vers 1890 sur plan rectangulaire. Façade nord ornée de corniches à chaque niveau. Cadres moulurés des baies et de la porte d'entrée coiffée d'un cartouche. Façade sud animée dans l'axe, de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Bâtisse précédée d'un escalier en fer-à-cheval, bordé d'un claustra de tuiles. Clôture d'origine avec piliers en briques dotés de plaques nominatives. Muret surmonté d'un claustra de tuiles et portail ouvragé en ferronnerie d'art.	
BN 070	La Côte d'Azur	7, rue Guy de Maupassant	Villa bourgeoise de style classique bâtie vers 1880. Toit à croupes soulignée d'une corniche de couronnement ornant également le 1 ^{er} niveau. Façade nord animée d'une aile en saillie rehaussée d'un fronton triangulaire. Balcon doté de garde-corps en claustra de tuiles. Baies aux cadres moulurés.	
BN 073	Villa	6-8, boulevard du Moulin	Villa bourgeoise bâtie vers 1890 sur un plan rectangulaire. Toiture en bâtière soulignée d'une corniche. Façade principale symétrique de trois travées de baies aux cadres moulurés.	
BN 084	Villa La Capricieuse	30-32, boulevard du Moulin et 19, rue Guy de Maupassant	Villa bourgeoise de style éclectique bâtie vers 1890. Toit à croupes avec débord, souligné d'une corniche. Façade nord précédée d'un avant-corps axial. Façade sud rehaussée dans l'axe d'une lucarne et animée d'un balcon avec balustrade. Baies aux cadres moulurés et chaînages d'angles.	

BN 085	Les Pavots	34, boulevard du Moulin	Villa bourgeoise de style classique bâtie vers 1890 sur plan carré. Toit à croupes avec débord. Façade principale symétrique et précédée d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Bandeau ceinturant le bâti. Baies et porte bordées de cadres moulurés.	
BN 089	Villa	18, rue Guy de Maupassant	Villa bourgeoise édifée vers 1890 sur plan carré, en l'état d'origine. Toit à croupes avec débord, souligné d'une frise de couronnement. Façade sud de deux travées précédées au dernier étage d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Chaînages d'angles.	
BN 100	Les Bégonias	5, rue du Pont Saint Victor	Villa de style classique édifée vers 1890 sur plan carré. Toit à croupes avec lucarnes, souligné d'une corniche qui orne également le 1 ^{er} niveau. Ordonnement symétrique de la façade nord percée de baies aux cadres moulurés. Même ornementation de la porte d'entrée surmontée d'une baie garnie de vitraux.	
BN 118	La Valdesia	5/7, rue de Bernis – 4 bis, rue du Pont Saint Victor	Villa bourgeoise de style classique édifée vers 1880. Toit à croupes avec débord. Plan et volumétrie composites. Façade sud précédée à l'est d'une aile en saillie et d'une aile ouest garnie d'un oriel. Balcons sur corbeaux sculptés avec balustrades. Façade nord ornée d'une marquise et précédée d'une aile d'un niveau. Clôture d'origine avec piliers de briques dotés de plaques nominatives. Portail et partie supérieure du muret ouvragés en ferronnerie.	
BN 121	Villa Jeannette	135, avenue de Grasse	Villa édifée vers 1875 sur plan irrégulier. Surmontée d'une tour en belvédère coiffée d'un épi de faitage et percée de baies en plein-cintre. Frise de couronnement en céramique aux motifs géométriques. Façade sud garnie d'une verrière et ornée de panneaux de céramique sur les allèges des baies. Bow-window polygonal fixé sur la façade ouest. Au nord de la parcelle, petit bâti coiffé d'un toit à croupes souligné par un lambrequin.	
BN 122	Villa Capricia	102, avenue de Grasse	Villa bourgeoise de style classique édifée vers 1890 sur plan rectangulaire. Toit à croupes avec lucarnes. Décor de corniches soulignant la toiture et ceinturant le second niveau. Baies aux cadres moulurés.	
BN 126	Villa	106, avenue de Grasse	Villa bourgeoise de style classique édifée vers 1890 sur plan rectangulaire. Toit à croupes souligné d'une corniche. Baies aux cadres moulurés et dotés de garde-corps en ferronnerie d'art.	

BN 128	Villa	7, rue Marius Monti	Villa de style éclectique édifée vers 1890. Toit en bâtière souligné d'une corniche. Façade principale symétrique, et garnie d'un balcon axial sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Premier niveau traité en moellons apparents, et rehaussé d'une corniche. Baies aux cadres moulurés.	
BN 133	La Rimade	108, avenue de Grasse	Villa bourgeoise de style néo-classique édifée vers 1880. Toit à croupes souligné d'une corniche à modillons. Angle sud-ouest à pan coupé et coiffé d'un fronton brisé. Pignon ouest précédé d'une rotonde couverte en terrasse d'agrément avec balustrade. Baies aux cadres moulurés et coiffées de frontons triangulaires. Clôture d'origine en moellons et rehaussée d'une balustrade.	
BN 134	Villa Vicini	110, avenue de Grasse et 17, rue Marius Monti	Villa de style néo-classique édifée vers 1890 sur plan irrégulier. Toiture à croupes avec débord. Fixé sur la façade ouest, un oriel polygonal couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Tour carrée en belvédère, percée de baies coiffées de frontons circulaires. Décor de corniches et baies aux cadres moulurés. Clôture d'origine en moellons et rehaussée d'une balustrade.	
BN 147	Le Bel Abri	18, rue de Bernis et 155, avenue de Grasse	Villa de style classique édifée vers 1890. Toit à croupes avec débords, souligné d'une frise de couronnement. Façade sud symétrique et précédée d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage.	
BN 170	Villa Isadora	4, rue Guy de Maupassant et 3, rue du Lac	Villa bourgeoise de style classique édifée vers 1890 sur un plan carré. Toit à croupes souligné d'une corniche qui orne également chaque niveau. Ordonnement symétrique de la façade sud de trois travées aux baies aux cadres moulurés. Chaînages d'angles. Clôture d'origine avec piliers dotés d'une plaque nominative. Muret rehaussé d'une balustrade.	
BR 071	Villa Saint Pierre	8, boulevard Jean Hibert	Villa de style classique construite vers 1860. Toiture-terrasse soulignée d'une corniche. Corps principal précédé dans l'axe du dernier étage d'un oriel, et bordé de deux ailes en saillie. Aux extrémités, deux autres ailes en pavillons couronnés de parapets de claustra de tuiles. Façade sud percée de baies en plein-cintre aux cadres moulurés. Décors de corniches soulignant chaque niveau. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives et portail en ferronnerie d'art.	
BW 111	Villa Les Saphirs	13, rue Molière	Villa conçue en 1872 par l'architecte cannois Laurent Vianay. Composante de sa triptyque de villas aux noms de pierres précieuses ; Les Saphirs, Emeraude, Les Topazes et Perles. Symétrie de la façade de trois travées, précédée d'un escalier droit. Décors de cabochons de céramique bleue ornant la triple arcature de la façade rehaussée d'un fronton.	

BW 112 **Villa Les Topazes et Perles** 11, rue Molière **Bel exemple en l'état d'origine d'architecture des années 1880, bâtie en 1873 par Laurent Vianay, architecte des villas Les Saphirs et Les Emeraudes.** Conçue selon le même mode avec symétrie de la façade sud de trois travées. Décors en mosaïque aux couleurs des bijoux, à l'origine de son nom ; frise en mosaïque, cabochons de perles, médaillons avec mufles de lion, guirlandes florales. Balconnets dotés de garde-corps ouvragés en ferronnerie d'art.



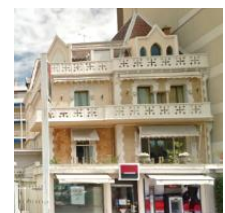
BW 158 **Villa des Roses** 14, boulevard de la République – 1, rue Lercerf – 13-15, rue Jean Daumas - 2 rue des Mimosas **Villa construite vers 1882 sur plan rectangulaire.** Elevée sur deux niveaux plus un dans les combles d'un toit mansardé avec lucarnes, et souligné d'une corniche modillons. Deux niveaux inférieurs encadrés de chaînages en harpe. Façade nord bordée de deux pans coupés, et marquée dans l'axe d'une baie en plein-cintre coiffant la porte d'entrée. Façade sud rehaussée dans l'axe d'un étage attique, et précédée au 2^e niveau d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie d'art. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie d'art.



BX 036 **Hôtel Bleu Rivage** 59, boulevard de la Croisette **Villa de caractère éclectique à tendance classique édifée en 1881 par l'architecte Louis Rogniat pour M. Husson.** Plan régulier couvert d'un toit à croupes souligné d'une corniche avec dentelure. Décor de corniches ceinturant le bâti à chaque niveau. Au sud, pilastres ponctuant les travées axiales de la façade. Au nord, bâtiment sur plan rectangulaire cantonné à l'ouest d'une tour carrée sous un toit à large débord. Décor de corniche couronnant le premier niveau agrémenté de bossage. Baies de formes et de tailles diverses.



BX 038 **Le Drap d'Or** 61, boulevard de la Croisette **Très bel exemple en l'état d'origine, d'architecture des années 1880 sur la Croisette.** Villa-manoir de volumétrie composite. Construite en pierres taillées et rehaussée de frontons à triple lucarnes, d'inspiration gothique. Chaînages d'angles, et décors de mosaïque. Balconnets dotés de parapets ouvragés. Véranda ouvragée en ferronnerie d'art fixée sur la façade nord.










BX 185 **La Malmaison** 47, boulevard de la Croisette **Ancienne dépendance du Grand Hôtel.** Architecture caractéristique de la seconde moitié du XIX^e siècle. Villa bâtie vers 1886 sur un plan carré avec axe de symétrie traversant reliant les deux entrées. Toit souligné d'une corniche à modillons. Façade nord précédée d'un porche. Façade sud agrémentée d'un avant-corps rehaussé d'une frise de guirlandes florales, et percé de loggia à colonnes ioniques. Décors de frontons, corniches, et médaillons coiffant les baies du second niveau. Garde-corps en ferronnerie d'art. Soubassement traité en bossage.



CH 052 **Collège André Capron** 7, boulevard Alexandre III - 6, avenue de Madrid et 10, avenue André Capron **Villa bourgeoise édifée vers 1880, puis agrandie en 1957 par l'aménagement d'un terrain de sport.** Elevée sur plan en T et couverte d'un toit à croupes. Façade sud coiffée d'un fronton rectangulaire avec mention « collège de jeunes filles », et précédée de deux escaliers droits. Animation par les balcons et balconnets à balustres. Décors de corniches soulignant la façade sud et marquant le dessus des baies aux cadres moulurés. Chaînages d'angles.



<p>CH 089 CH 090 CH 278</p>	<p>Villa Madrid</p>	<p>50-52, avenue Maréchal Juin</p>	<p>Villa de style néo- classique bâtie en 1875. Etat d'origine sur plan rectangulaire. Toiture couronnée d'une balustrade et soulignée d'une corniche à modillons. Frise de couronnement ornée de guirlandes florales. Ordonnancement symétriques des façades nord et sud coiffées d'un fronton triangulaire. Traitement ornemental hiérarchisé de la travée axiale ; 1er niveau traité en bossage continu, triplet sur les niveaux supérieurs, baie en plein cintre inscrite dans le fronton couronnant la travée. Ailes latérales traitées en pavillons. Fixée au sud-ouest, une tour polygonale coiffée d'un dôme percé d'oculi.</p>	
<p>CI 069</p>	<p>Villa Africana ex-Villa Saint Hilaire</p>	<p>102, avenue Maréchal Juin</p>	<p>Villa à plan carré bâtie vers 1880, en l'état d'origine. Harmonie des façades nord et sud symétriques et rehaussées au nord d'un fronton triangulaire et au sud d'un fronton brisé où s'inscrit une lucarne droite. Décors de corniches soulignant la bâtisse à chaque niveau. Cadres moulurés des baies. Chainages d'angles. Façade nord agrémentée d'une porte d'entrée en plein cintre et flanquée de larges pilastres à refends. Au sud, la baie axiale du 3^{ème} niveau est bordée de pilastres ioniques et garnie d'un balcon à balustres sur corbeaux. Façade précédée d'un escalier droit à double volée.</p>	
<p>CI 096</p>	<p>Villa Beau Soleil</p>	<p>70, boulevard Alexandre III</p>	<p>Villa édifiée vers 1890 dans un style éclectique sur plan irrégulier. Toiture à débord soulignée d'une frise de couronnement sculptée de guirlandes florales. Façade sud précédée d'une terrasse avec balustrade, d'un oriel couvert en terrasse d'agrément. Balcons avec garde-corps en ferronnerie d'art. Façade nord ornée de corniches et de décors coiffant les baies et la porte d'entrée en plein cintre. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret et portail en ferronnerie.</p>	
<p>CK 035</p>	<p>Villa Cornélia ex-Villa Alabama</p>	<p>70-74, avenue du Roi Albert 1er et 125-127, avenue Maréchal Juin</p>	<p>Villa éclectique à tendance italienne conçue vers 1872 par l'architecte Charles Baron. Ordonnancement symétrique de l'ensemble. Corps central couvert par un toit-terrasse bordé d'une balustrade interrompue au sud par un parapet orné dans l'axe de décors sculptés de coquilles Saint-Jacques et de guirlandes florales. Fixées sur les pignons est et ouest, deux ailes à toits-terrasses avec balustrades. Marquant le rez-de-chaussée de la façade sud, une colonnade coiffée d'une terrasse d'agrément avec balustrade. Escalier à double-volée d'accès au parc. Chainages d'angles.</p>	
<p>CK 054</p>	<p>Château Scott</p>	<p>151, avenue Maréchal Juin</p>	<p>Villa château d'inspiration anglaise et néo-gothique conçue en 1868 par l'architecte londonien Thomas Smith, qui a construit également la Villa Victoria. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Bâtisse édifiée en pierres apparentes agrémentées de tourelles et de pignons à redents. Au centre, une tour carrée cantonnée d'échauguettes rondes et couverte en terrasse bordée d'un parapet crénelé. Le grès ocre de l'Estérel paremente les élévations avec chainages, corniches, larmiers, et rampants des pignons en calcaire blanc. Façade sud précédée d'une galerie couverte en terrasse d'agrément bordée d'un parapet ajouré. Baies cintrées aux cadres moulurés de calcaire blanc. Décors sculptés de petits personnages. Façade nord rythmée par les décrochés du bâti, dotés de baies gémeillées. Porche d'entrée hors œuvre, percé d'ouvertures latérales.</p>	

CK 105	Villa Camille Amélie	139, avenue Maréchal Juin et 95, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Villa de style éclectique à tendance classique de 1887. Bâtie sur une terrasse promontoire portée par des murs de soutènement traités en arcades. Aile ouest en rotonde percée de baies en plein cintre avec garde-corps à balustres. Portique fixé sur le pignon ouest. Façade sud ornée d'un soleil en stuc.	
CK 163	Villa Soligny	83-87, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Villa-château de 1868 inspirée du style des manoirs anglais. Edifiée en moellons de porphyre rose de l'Estérel sur plan rectangulaire. Toit à versants pentus avec lucarnes pignon, et souligné d'une corniche à modillons. Corps principal marqué au sud d'un pignon à redents. Bordé d'ailes en pavillon couverts de toits-terrasses avec balustrades. Forme gothique des baies avec vitraux au 3 ^{ème} niveau, et en anse de panier au 1 ^{er} niveau.	
CL 118	Villa Saint-Georges ex-Villa Coralie	43, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Villa d'architecture éclectique construite vers 1890. Bâti en l'état d'origine et couvert d'un toit mansardé à lucarnes. Façade sud dissymétrique et bordée d'ailes en saillie, rehaussées de frontons cintrés. Décors de corniches, et de pilastres. Tour en pavillon fixée sur l'angle nord-ouest. Aile Est traitée en pavillon sous toit-terrasse avec balustrade. Conciergerie surmontée d'un attique ceinturé d'une balustrade. Clôture d'origine en moellons apparents avec piliers dotés de plaques nominatives. Portail et portillons en ferronnerie.	
CL 143	Villa La Tropicale	24, avenue de la Tropicale	Demeure bâtie en 1882 sur un plan irrégulier. Corps central bordé d'ailes traitées en pavillon à toits-terrasses avec balustrades. Façade sud précédée de larges terrasses sur arcades. façade nord animée d'un avant-corps percé d'une baie en plein cintre. Décors de balustres, colonnes ioniques, et corniches. Tapis persan de mosaïque garnissant le fond de la piscine.	
CL 153	Château Louis XIII	1 à 3, avenue de la Tropicale et 16 à 18, boulevard Alexandre Lacour	Villa-château inspirée des châteaux de la Loire, et édifée pour le Révérend John Godding vers 1895. Corps central couvert d'un toit en pavillon et bordé de quatre tours coiffées de toits coniques. Façade sud rehaussée dans l'axe d'une double lucarne surmontée d'un fronton.	
CL 225	Villa Dassault ex-Villa Alice Margareth	57, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Villa néo-classique bâtie vers 1880, en appui sur une terrasse avec balustrade, portée par un mur de soutènement traité en moellons. Toiture à croupes couronnée d'une balustrade et soulignée d'une corniche à modillons. Symétrie de la façade sud animée de deux oriels polygonaux reliés par des balcons à balustres. Pignon est percé d'une porte d'entrée en plein cintre, et précédé d'un escalier droit. Décor de corniches ceinturant la bâtisse à chaque niveau.	
CM 027	Villa des Cystes ex-villa de la Californie	37, avenue du Roi Albert 1 ^{er} et 2, avenue Reine Elisabeth de Belgique	Villa éclectique à tendance classique édifée en 1883, sur un plan carré. Couverte d'une toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade sud surmontée dans l'axe d'un fronton percé d'un oculus. Précédée d'un portique couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Décor de corniche soulignant le second niveau agrémenté de baies aux cadres moulurés.	

CM 045	Villa Anastasia Rose Lawn	40 avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Dépendance de la villa Rose Lawn, bâtie dans le style cottage anglais en 1872 par les architectes M.M. TROLOPP et ROBINSON pour le compte de la duchesse de Persigny. Bâtiment des écuries édifié sur plan irrégulier, couvert d'un toit de tuiles à versants inclinés, et ponctué de hautes souches de cheminées. Bâtisse animée au sud d'une aile en avant-corps et dotée d'une tourelle polygonale précédant un porche couvert en terrasse d'agrément. Soubassement traité en brique et partie supérieure des façades garnies de colombage.	
CM 046	Cottage Rose Lawn	42 avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Dépendance de la villa Rose Lawn, bâtie dans le style cottage anglais en 1872 par les architectes M.M. TROLOPP et ROBINSON pour le compte de la duchesse de Persigny. Ancienne loge de gardien de la villa Rose Lawn, édifée sur plan irrégulier. Toit de tuiles à versants inclinés et ponctué de hautes souches de cheminées. Soubassement traité en brique et partie supérieure des façades garnies de colombage.	
CM 051	Villa Le Rouve ex-Villa Wenden	15 à 19, avenue de la Favorite	Villa bâtie en 1889 pour la duchesse Anastasia Mikhaïlovna, épouse du prince de Wenden. Acquise en 1923 par le gendre du Maréchal Galliéni, qui l'appellera "Le Rouve", ce qui signifie en malgache « la maison du chef ». Ensemble non homogène couvert d'un toit-terrasse. Bâtisse implantée sur une terrasse portée par un mur de soutènement traité en arcature aveugle. Décors de colonnes, de frontons, et de pilastres. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Fixée à l'angle sud-est, une tourelle couverte d'un dôme. Façade nord précédée d'une coursive et d'un portique monumental.	
CM 059	Villa La Favorite	8, avenue de la Favorite	Villa éclectique à tendance classique de 1880 bâtie sur un plan rectangulaire. Etat d'origine avec toiture-terrasse bordée d'une balustrade. Bow-window fixé sur le pignon ouest. Façade sud précédée d'un portique semi-circulaire à colonnes ioniques, et couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Décors de corniches et cadres moulurés des baies. Façade nord percée dans l'axe d'un oculus et garnie d'une marquise coiffant la porte d'entrée.	
CM 081	Villa Kazbek ex-Villa Dulong de Rosnay	18, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Villa éclectique à tendance classique bâtie en 1883 pour la vicomtesse Dulong de Rosnay. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Façade sud animée d'oriels, et de balcons à balustrades. Décors de frontons, de pilastres et de corniches. Au sud, un perron cintré avec balustrade avec accès par un escalier à double volée. Façade ouest garnie d'un oriel et précédée d'un porche couvert en terrasse d'agrément avec balustrade.	
CM 100	Villa La Vigie	15, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Bel exemple significatif de l'architecture d'influence italienne. Bâtie vers 1885 en pierres apparentes, en l'état d'origine. Construite sur plan irrégulier avec chaînages d'angles. Toiture à versants inclinés. Avant-corps au nord, au sud-ouest et à l'est. Balcons dotés de garde-corps avec claustra de tuiles. Clôture d'origine avec piliers dotés d'une plaque nominative. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.	

CM 155	Villa Rose Lawn ex-Villa Lotus	29, avenue de la Favorite	Bel exemple d'architecture de style cottage anglais construit en 1872, sur un plan irrégulier. Imposante toiture à versants fortement pentus avec hautes cheminées en brique et tourelle à toit conique. Façades à colombage sur soubassement de briques et de pierres apparentes.	
CN 179	Villa Excelsior	9, avenue de la Californie	Villa de caractère éclectique à tendance classique bâtie vers 1880. Plan tripartite en Y. Toit en bâtière couvrant le corps principal et toit-terrasse sur l'aile ouest. Façade ouest agrémentée d'un portique et d'arcades. Décors de frises et de frontons coiffant les baies. Façade sud rehaussée d'un fronton triangulaire, précédée d'un escalier droit et ornée d'une colonnade couverte en terrasse d'agrément avec balustrade.	
CN 002	Villa Valrose ex-Villa Marie-Henriette	9, traverse Beauséjour	Villa-Château édifée par l'architecte Laurent Vianay en 1872 sur un plan carré. Toit à croupes souligné d'une corniche à modillons. Au sud, deux tours rondes ornées de parements de briques, et coiffées de toits coniques. Façade principale sud précédée dans l'axe d'un escalier droit et d'un balcon sur corbeaux avec parapet ouvragé. Décors de corniches ceinturant la bâtisse à chaque niveau. Perron couvert d'une marquise sur le pignon est.	
CN 021	Villa Saint Charles	14, avenue Saint Charles	Villa néo-classique de grande qualité architecturale, édifée en 1872. Exploitée en hôtel puis aménagée en copropriété en 1937. Toit à croupes souligné d'une corniche à corbeaux. Au sud, soubassement précédé d'un portique circulaire aux arcs en plein-cintre, et couvert en terrasse d'agrément avec parapet ajouré. Baies couronnées de corniches cintrées. Angles marqués de pilastres. Etage de comble coiffé d'un fronton triangulaire au droit des deux travées axiales de la façade sud.	
CN 049	Villa des Anges	Impasse des Anges	Villa néo-classique édifée en 1868 par Jacques Guichard sur un plan rectangulaire. Toiture mansardée avec lucarnes pignon et soulignée d'une corniche à modillons. Ordonnement symétrique de la façade sud ornée de baies coiffées de frontons triangulaires. Portique à colonnes doriques couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Ajout vers 1890 de deux tours à toits polygonaux et d'une aile ouest en pavillon à toit-terrasse avec balustrade. Décors de corniches et chaînages d'angles.	
CN 057	Villa La Cava	18-20, avenue Maréchal Koenig	Villa édifée dans le style cottage anglais en 1868. Toiture à versants très inclinés. Façade sud précédée au rez-de-chaussée d'un oriel polygonal couvert en terrasse bordée d'un claustra de tuiles. Aile latérale percée d'un triplet. Fabrique de jardin conçue en briques et ornée de mosaïque blanche et bleue d'inspiration mauresque. Clôture d'origine avec piliers de brique dotés d'une plaque nominative. Muret rehaussé d'un claustra de tuiles et portail ouvragé en ferronnerie. Villa qui tire son nom d'une cavité naturelle dans le terrain d'où coule une source.	

CN 065	Villa Les Mimosas	12, avenue de la Californie	<p>Villa éclectique à tendance anglaise et gothique bâtie en 1878 par l'architecte cannois Louis Hourlier pour le Chevalier James Henry de Colquhoun. Agrandie et surélevée d'un étage vers 1910 par son nouveau propriétaire, le baron Serge de Derwies, qui fait apposer sur la façade sud un écu du blason familial conçu d'un cœur sous une frise de rinceaux rehaussée d'une étoile. Sur la partie supérieure, un heaume couronné d'une étoile entre deux ailes. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toitures fortement inclinées et surmontées de hautes cheminées en briques. Bâtisse édifiée en pierres apparentes avec parements de briques, alternance horizontale de calcaire et de grès, colombages. Baies aux formes gothiques. Façade sud précédée d'un avant-corps bordé de deux ailes couvertes de toits-terrasses avec balustrades. Façade nord agrémentée d'un porche à voitures néo-gothique et d'une tourelle en surplomb couverte d'un bulbe. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux sculptés de toits en tuiles. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.</p>
CN 275	Villa La Pastorale ex-Villa Saint-Jean	12, avenue Maréchal Koenig	<p>Villa bâtie vers 1868 sur plan carré avec toit à croupes bordé d'une balustrade. Façade sud surmontée dans l'axe d'un fronton triangulaire. Avant-corps polygonal percé de baies cintrées, et couvert d'une terrasse avec balustrade. Frontons triangulaires au-dessus des baies. Décors de corniches et de guirlandes florales sculptées. Chaînages d'angles. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives.</p>
CO 077	Villa Régina	49, boulevard d'Alsace et 30, rue Louis Nouveau	<p>Villa bourgeoise en l'état d'origine, bâtie vers 1873 sur un plan carré. Toiture à croupes avec lucarnes, soulignée d'une corniche à modillons et rehaussée aux angles de pinacles ornés de mufles de lion. Ordonnement symétrique des façades nord et sud, rehaussées de frontons et ponctuées de pilastres ornés de mufles de lion. Façade principale sud précédée dans l'axe d'un balcon à balustres. Baies en arcs surbaissés, aux cadres moulurés, et coiffées de frontons cintrés au premier niveau.</p>
CO 109	Villa Alexise ex-Villa Aïda	48, boulevard d'Alsace - 2, boulevard de Strasbourg	<p>Belle construction significative de l'éclectisme de la fin du XIX^e, bâtie vers 1882. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Aile ouest remarquable par la richesse de ses décors et traitée en pavillon rehaussé d'un dôme à oculi. Pignon nord-ouest précédé d'un porche couvert en terrasse avec balustrade. Pignon ouest surmonté d'un fronton cintré avec oculus et porté par deux atlantes. Décor de même facture marquant la façade sud. Ornementation riche des façades par les frontons, atlantes, frises, médaillons, guirlandes, et pilastres. Soubassement traité en bossage. Porte d'entrée en plein cintre et ouvragée en ferronnerie d'art.</p>
CO 117	Villa Julia ex-Villa Emilia	47, boulevard d'Alsace	<p>Villa de style néo-classique édifée en 1870. Façade sud rehaussée d'un fronton semi-brisé encadré de deux angelots allongés, et coiffé d'une vasque en fonte. Travées axiales de l'étage bordées de pilastres et précédées d'un balcon sur corbeaux avec balustrade. Ailes latérales traitées en pavillons à toits-terrasses avec balustrades. Soubassement percé de baies en plein cintre et dotées de garde-corps à balustres. Décors de pilastres à refends et chaînages d'angles. Escalier à double volée. Clôture d'origine avec muret rehaussé d'une balustrade. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.</p>



CP 115	Villa André ex-Villa Palladio	6, rue Louis Nouveau et 38, boulevard d'Alsace	Villa néo-classique, en l'état d'origine, bâtie vers 1872 sur plan carré. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Ordonnement symétrique de la façade sud, coiffée dans l'axe d'un fronton triangulaire garni d'une rosette sculptée. Agrandie à l'est par une aile en pavillon couvert d'un toit-terrasse orné d'une corniche à modillons. Clôture d'origine avec muret rehaussé d'une balustrade. Portail ouvragé en ferronnerie.	
CP 116	Hôtel Vendôme ex-villa Claudia	4, rue Louis Nouveau et 37, boulevard d'Alsace	Villa néo-classique conçue vers 1872 par l'architecte cannois Laurent Vianay, sur plan carré. Vers 1900, remplacement du toit-terrasse par un toit à croupes à large débord. Façade sud symétrique et agrémentée de baies aux cadres moulurés. Travée axiale animée de balcons sur corbeaux avec balustrades, et bordés de pilastres à refends et de mufles de lions. Corniche ceinturant le dernier niveau. Bâtiment de communs situé au nord, bâti sur plan carré et couvert d'un toit à croupes avec débord.	
CP 117	Villa Clotilde	18-20, boulevard de la République et 36, boulevard d'Alsace	Villa bourgeoise néo-classique édifiée vers 1872. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade sud rehaussée d'un fronton brisé où s'inscrit une lucarne droite. Façade sud symétrique avec travées centrales en légère saillie et bordées de pilastres ioniques. Décor de corniche ornant chaque niveau. Portique sur le pignon ouest coiffé d'une véranda.	
CP 119	Villa des Fleurs	23-25, boulevard de la République	Bel exemple d'architecture néo-classique des années 1870 sur plan rectangulaire. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade sud symétrique précédée de deux avant-corps polygonaux coiffés de balustrades, et percés au rez-de-chaussée de baies cintrées. Décors de corniches et de pilastres à refends. Balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Pignon est orné d'une marquise. Chainages d'angles.	
CP 198	ex-Villa Clara			
CP 130	Golden Tulip Hôtel de Paris ex-villa Saint-Victor	1-3, rue Saint Victor et 34, boulevard d'Alsace	Villa éclectique à tendance classique édifiée vers 1880. Toiture à croupes avec lucarnes. Plan irrégulier composé d'un corps central bordé de deux ailes en retour au nord. Façade sud symétrique, conçue de deux composantes identiques de quatre travées, coiffées dans l'axe de frontons cintrés aux tympans sculptés. Balcons sur consoles sculptées avec garde-corps en ferronnerie d'art. Pilastres ioniques bordant les travées. Façade nord animée dans l'axe d'une travée en avant-corps. Etage de soubassement percé au sud de baies en plein cintre, et alternant au nord et à l'est avec des baies aveugles. Fixée sur le pignon est, une marquise coiffant la porte d'entrée. Clôture d'origine marquée de piliers rehaussés de lions sculptés. Partie supérieure du muret de clôture ouvragée en ferronnerie d'art.	

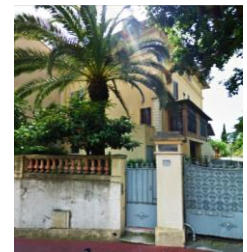
CR 021 **Villa Les Pavots** 9, rue Marius Aune et 11, avenue Saint Nicolas **Villa type chalet édifée vers 1895 sur plan irrégulier.** Toit à large débord sur consoles de bois, rehaussé d'un pignon droit garni d'une fresque florale. Façade principale sud précédée d'un bow-window. Frises florales et corniches au-dessus des baies. Aile sud-est garnie une baie dotée d'un balcon avec rambarde en bois et bordée de cabochons de céramique. Aile sud-ouest précédée d'un pavillon couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Au sud, décor floral en céramique coiffant la porte d'entrée et la baie.



CS 013 **Villa Amicie** 10, rue Mozart **Villa éclectique à tendance classique édifée en 1878, en l'état d'origine.** Façade sud symétrique et coiffée dans l'axe d'un fronton cintré. Façade nord animée d'un avant-corps rehaussé d'un fronton triangulaire avec oculus. Décors en stuc de mascarons ornant le dessus des baies, de pilastres, et de corniches. Chaînages d'angles et marquise rehaussant la porte d'entrée en plein-cintre.



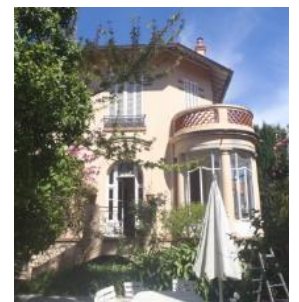
CS 090 **Villa Marie-Amélie** 28, rue Léon Noël **Villa bourgeoise édifée vers 1880 sur plan carré.** En l'état d'origine avec toiture à croupes. Ordonnement symétrique de la façade sud précédée d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Perron et escalier à double-volée dans l'axe. Clôture d'origine constituée de piliers avec plaques nominatives, d'un muret de clôture rehaussé d'une balustrade, d'un portail et portillon ouvragés en ferronnerie d'art.



CS 126 **Villa Mystique** 11, chemin Saint Nicolas **Bel exemple d'architecture méridionale de 1870 édifé sur plan rectangulaire.** Villa couverte d'un toit à débord avec lucarnes pignon. Aile est en saillie et animée d'un balcon sur corbeaux avec rambarde en bois. Baies aux cadres moulurés. Décors de corniches ceinturant la bâtisse.



CS 127 **Villa Saint Nicolas** 7, chemin Saint Nicolas **Villa de style régionaliste édifée en 1863.** Toiture à croupes avec débord. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Pignon ouest animé d'un avant corps garni d'un pavement de briques. Façade sud ornée au premier niveau de baies cintrées et coiffées de larmiers de tuiles doublés d'un rang de céramique verte. Façade nord percée de baies en ogives bordées sur la partie supérieure de deux rangs de céramique verte. Façade sud et est reliées par un angle à pan coupé précédé d'une rotonde sur colonnade rehaussée d'un claustra de tuiles. Soubassement traité en moellons apparents. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux ouvragés et dotés de plaques nominatives.



CT 019 **Villa Aetgina** 24, avenue Prince de Galles **Bel exemple significatif de la fin du XIX^e.** Villa bâtie vers 1886 sur un plan rectangulaire. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillon. Façade sud précédée de deux avant-corps encadrant un pavillon traité en arcades. Baies aux cadres moulurés. Clôture d'origine avec piliers en moellons garnis de carreaux de céramique peints du nom de la bâtisse.



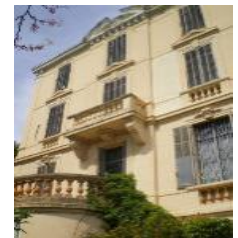
CT 026 **Villa Mépillat** 37, avenue de Vallauris **Bel ensemble homogène et harmonieux, en l'état d'origine.** Villa bâtie vers 1890 sur un plan rectangulaire. Toiture à croupes souligné d'une corniche. Façade sud ordonnancée dans la symétrie et précédée de balcons sur corbeaux avec balustrades. Clôture d'origine avec piliers du portail dotés de plaques nominatives et ceux du portillon rehaussés de vasques.



CT 180 **Villa Les Bleuets** 7, avenue Isola Bella **Villa bourgeoise néo-classique édifée vers 1885.** Plan et volumétrie composites dissymétriques. Elevée de quatre niveaux sous une toiture à croupes soulignée d'une corniche. Oriels fixés sur les façades ouest et sud, et couverts en terrasses d'agrément avec balustrades. Au sud, une loggia à colonnes coiffée d'une terrasse à balustres. Premier niveau percé de baies et ouvertures en plein-cintre. Reliant deux façades à l'ouest, un perron aménagé en porche à colonnes et couvert en terrasse d'agrément, auquel on accède par un escalier droit bordé d'une rambarde en fer forgé. Baies aveugles ornant le pignon nord. Chaînages d'angles.



CV 043 **Villa Pépita** 20, impasse Pierval **Villa de style classique, en l'état d'origine, bâtie vers 1865 sur un plan carré.** Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Ordonnement symétrique de la façade sud coiffée d'un fronton brisé. Travée axiale animée d'un balcon à balustres sur consoles. Décors de frontons triangulaires au-dessus des baies aux cadres moulurés. Une marquise dans l'axe de la façade nord. Escalier à double-volée donnant accès au perron cintré avec balustrade.



CV 045 **Villa Anne-Marie** 43, avenue Isola Bella **Villa éclectique bâtie en 1875, en l'état d'origine.** Symétrie de la façade sud rehaussée dans l'axe d'un fronton cintré avec oculus. Aile sud-ouest traitée en pavillon couvert d'un toit-terrasse avec balustrade. Frontons ornent les baies aux cadres moulurés, et décors de corniches. Escalier à double volée d'accès au perron semi-circulaire, bordé d'une balustrade. Marquise fixée sur le pignon est précédé d'un escalier latéral. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives et portail en ferronnerie d'art.



CV 165 **Villa La Ramée ex-Villa Nina** 5, chemin Beauséjour **Villa classique bâtie en 1873 et voisine de la villa Alpina.** Edifiée sur plan carré avec toiture mansardée à lucarnes pignon. Décor de corniche à modillons soulignant la toiture. Façade sud symétrique de trois travées, et animée d'un balcon axial sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Aile en rotonde sur le pignon ouest. Avant-corps dans l'axe du pignon nord. Terrasse avec balustrade précédant la façade sud. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux surmontés de paniers de fruits sculptés.

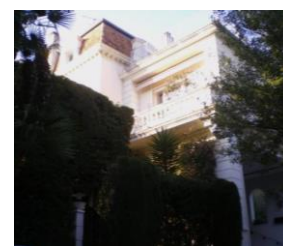








CV 166 **Villa Florence** 54, boulevard Montfleury **Villa néo-classique bâtie vers 1870 sur un plan carré, en l'état d'origine.** Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Symétrie de la façade sud coiffée dans l'axe d'un fronton triangulaire. Façade animée d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps à balustres. Pignons latéraux traités en rotonde. Façade nord précédée d'un avant-corps axial. Cadres moulurés des baies, pilastres et chaînages d'angles. Clôture d'origine avec piliers bosselés et dotés de plaques nominatives. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.














CV 186	Villa Trianon ex-Villa Petit Pavillon	32, boulevard Montfleury	Villa néo-classique édifée vers 1895, en l'état d'origine. Rehaussée d'un étage-attique souligné d'une corniche à modillons. Façade sud rehaussée d'un fronton triangulaire et percée de baies en plein-cintre. A l'est, une aile traitée en pavillon couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Façade sud symétrique et animée au second niveau d'un balcon à balustres sur consoles sculptées, ponctuant une frise de rinceaux. Troisième niveau marqué d'un oculus, et percé de baies en plein-cintre, coiffées de mascarons. Riches décors en stuc de corniches, guirlandes florales, grappes de raisin, arbalètes, décors végétaux, vasques, et médaillons. Etage de soubassement traité en bossage.	
CV 189	Villa Les Lauriers	32, boulevard Montfleury	Ancienne écurie de la villa Trianon, bâtie vers 1895. Modernisée dans les années 30 avec pause de garde-corps en ferronnerie d'art aux motifs de soleils Art Déco. Plan tripartite élevé sur deux niveaux avec décrochés à l'ouest. Porche de l'écurie initiale inscrit dans une aile en pavillon couvert d'un toit à croupes. Aile nord en saillie et couverte d'un toit en bâtière. Chainages d'angles bicolores et panneaux de céramique.	
CV 243	Villa Saint Priest	25, avenue Maréchal Koenig	Demeure aristocratique bâtie en 1886 dans le style second empire. Plan carré surmonté d'un attique au toit bordé d'une balustrade. Façade sud symétrique et ornée de baies dotées de balcons à balustres. Décors de guirlandes en stuc, de pilastres, et de corniches. Bâtisse précédée au rez-de-chaussée d'une terrasse jardin sur portique d'arcades formant avant-corps. Porche d'entrée en façade nord.	
CV 260	Villa Selvosa ex-Villa Dufour ex-Château de Pierreval	41, boulevard Montfleury	Villa éclectique bâtie en 1870, qui devient en 1874 « la villa Dufour ». Edifiée en pierres apparentes. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Système de toiture en étoile avec lanterneau à toit polygonal. Tour d'angle sud-est traitée en pavillon et coiffée d'un belvédère. Décors de frontons rehaussant certaines façades agrémentées de baies simples et géminées. Aile est percée au rez-de-chaussée d'un porche à voitures surmonté d'un étage animé d'un oriel, et couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Chainages d'angles.	
CV 286	Chalet Baron	22, avenue Isola	Villa de type chalet édifée vers 1890. Toiture ornée de lambrequins sur consoles de bois. Façade ouest précédée d'un balcon garni d'une rambarde en bois sur consoles de bois. Façade sud rehaussée de deux pignons triangulaires coiffés de toitures à versants inclinés. Baies dotées de garde-corps en bois.	
CV 317	Chalet Mauvarre	42, chemin de Caldana	Villa de type chalet d'inspiration anglaise édifée vers 1878 sur plan rectangulaire. Toiture à versants inclinés et garnie de hautes cheminées. Plan et volumétrie composites symétriques. Corps central bordé de deux ailes en avant-corps précédées au rez-de-chaussée d'oriels couverts en terrasse d'agrément. Façade nord précédée d'un porche hors œuvre.	

CV 329	Villa du Lys	26 à 32, avenue Isola Bella et 5 à 15, rue du Lys	Villa de style classique de 1875, en l'état d'origine. Ordonnement symétrique des façades nord et sud rehaussées latéralement de frontons cintrés aux tympans sculptés. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à dentelures. Décors de corniches et cadres moulurés des baies coiffées de frontons triangulaires. Façade sud précédée de deux escaliers droits.
CV 352	Villa Alpina	28, avenue Beauséjour	Villa de style classique édifée vers 1872. Rajout ultérieur d'une aile sur le pignon nord. Villa à plan carré, en l'état d'origine. Toiture mansardée avec lucarnes, soulignée d'une corniche à modillons. Symétrie de la façade principale animée dans l'axe par un balcon et par un escalier à double-volée. Façade nord marquée dans l'axe par une travée en avant-corps.
CW 030	Villa Fiorentina	67 bis, avenue de Vallauris et 5, avenue de Poralto	Demeure aristocratique de style italien, bâtie en 1880. Plan composite et symétrique. Toit-terrasse bordé d'une balustrade. Dernier étage attique et couvert d'un toit-terrasse. Symétrie de la façade sud animée d'un avant-corps central orné de corniches. Façade précédée d'un portique ionique coiffé en terrasse d'agrément, et d'un escalier en hémicycle. Porche d'entrée fixé sur la façade nord. Clôture d'origine avec portail ouvragé en ferronnerie d'art.
CW 037	Villa Poralto	21-25, avenue de Poralto	Villa de style néo-classique construite vers 1872. Modernisée par prolongation du bâti à l'ouest et ajout d'un porche d'entrée sur le pignon est. Toiture mansardée avec lucarnes pignon. Plan rectangulaire avec aile en rotonde fixée au pignon ouest. Décors de frontons au-dessus des baies.
CW 042	Villa Springland	42, avenue Bénéfiat	Belle architecture éclectique à tendance classique de 1870, édifée sur plan irrégulier. Corps principal couvert d'une toiture à croupes. Aile est traitée en rotonde surmontée d'un dôme percé d'une lucarne pignon. Fixée à l'angle sud-ouest, une tour circulaire couverte d'un toit conique sur-arcades. Façade sud précédée d'un portique couvert en terrasse d'agrément avec parapet ponctué de bustes sculptés. Baies aux formes diverses, ornées de décors moulurés. Façade nord agrémentée de balustrades en couronnement partiel du second niveau. Nombreux volumes décrochés au rez-de-chaussée, rehaussés de parapets ouvragés. Imposante marquise ouvragée en ferronnerie d'art coiffant la porte d'entrée en plein-cintre, et de même facture. Clôture d'origine avec portail ouvragé en ferronnerie d'art.
CW 137	Villa Val Bois	64, avenue de Vallauris	Demeure de style anglais bâtie en 1878. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Façade sud bordée à l'est d'une tour carrée en pierres apparentes, et à l'ouest d'une tour hexagonale. Éléments néo-gothiques tels que la porte d'entrée. Forme variée des ouvertures et décors de corniches soulignant les niveaux.






CW 240	<p>Château des Fayères Ex-Villa des Fayères</p>	<p>12, avenue de Saissy et 14, avenue Bénéfiat</p>	<p>Villa de style éclectique à tendance classique, construite vers 1872 pour le comte des Fayères, qui la vendit en 1885 au duc de Chartres. Restaurée en 1981. Volumétrie composite avec corps principal sur plan rectangulaire. Aile en retour au nord traitée en pavillon. Ensemble couvert d'un toit-terrasse ceinturée d'une balustrade. Symétrie d la façade principale animée au rez-de-chaussée de deux oriels polygonaux couverts en terrasse d'agrément. Porche dorique fixé sur le pignon est. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives, et dont les chapeaux sont surmontés de décors sphériques. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.</p>	
CX 133	<p>Villa Oxybia ex-Belvédère</p>	<p>19 avenue Prince de Galles</p>	<p>Villa de style éclectique à tendance gothique, initialement de style château édifée vers 1872 sur plan en L. Modifiée par suppression des mâchicoulis et de la tourelle à l'angle sud-ouest. Plan tripartite avec axe de symétrie traversant à l'est. Toiture à croupes. Façade sud précédée à l'est d'une aile en saillie, rehaussée d'un pignon découvert à redents. Aile en retour au nord-est. Echauguette fixée sur l'angle sud-ouest. Corniches ceinturant le bâti à chaque niveau.</p>	
CX 137	<p>Villa</p>	<p>20, avenue Commandant Bret</p>	<p>Villa néoclassique à tendance provençale édifée vers 1890 sur plan irrégulier. Toiture à débord sur les façades ornées de garde-corps galbés en ferronnerie d'art. Corps principal animé à l'ouest d'une aile en retour. Epaisse corniche ceinturant le dernier niveau percé de petites baies. Chaînages d'angles. Clôture d'origine.</p>	
CX 035	<p>Villa</p>	<p>26, avenue Commandant Bret et 2, rue Montfial</p>	<p>Villa éclectique édifée après 1895 sur plan carré. Toiture en bâtière avec débord souligné d'une corniche. Façade nord symétrique et précédée à l'étage d'une colonnade bordée d'une balustrade. Rez-de-chaussée agrémenté également d'une colonnade bordant dans l'axe un escalier droit. Escalier latéral d'accès à l'étage conçu à l'identique du premier niveau avec deux travées de baies aux cadres moulurés. Clôture d'origine avec piliers et portillon ouvragé en ferronnerie d'art.</p>	
CX 036	<p>Villa La Tourelle</p>	<p>24, avenue Commandant Bret</p>	<p>Villa éclectique édifée vers 1895 sur plan carré. Toiture en bâtière avec débord souligné d'une corniche. Façade nord animée dans l'axe d'une tour polygonale percée sous le toit d'un triplet en plein-cintre, et bordée de balustrades au dernier niveau. Porte d'entrée coiffée d'un auvent maçonné.</p>	
CY 014	<p>Villa Mélodie ex-Villa Céline</p>	<p>69, avenue Maréchal Gallieni - 20-22, rue Reyer</p>	<p>Villa bourgeoise d'influence italienne édifée vers 1890. Toiture à croupes avec débord. Plan en L avec aile en retour au nord-est, formant pavillon. Façade sud garnie dans l'axe d'un avant-corps polygonal précédé au second niveau d'une terrasse. Etage de soubassement traité en moellons apparents. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives et portails en ferronnerie.</p>	

CY 069	Villa Maurice Alice ex-villa Patricia	66-72, avenue Maréchal Galliéni	Villa néo-classique conçue vers 1875 par l'architecte cannois Charles Baron, puis agrandie à l'est. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toiture à croupes avec lucarnes pignon, soulignée d'une corniche à modillon. Façade sud précédée de perrons cintrés avec escalier à double-volée, et rehaussée d'un fronton gravé du nom de la bâtisse. Décors de corniches, de coquilles en stuc et de pilastres doriques. Baies aux cadres moulurés et ornées de parapets ajourés. Façade nord bordée de deux ailes en avant-corps, reliées par une imposante marquise avec accès par un escalier à double-volée. Pignon ouest surmonté d'un fronton cintré.	
CY 087	Villa Les Cèdres	13, rue Mozart	Villa éclectique à tendance classique bâtie vers 1880. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Corps principal sur plan rectangulaire doté au nord d'une aile en retour, élevée en pavillon. Façade sud ornée dans l'axe d'un balcon sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art et précédée d'un escalier droit. Clôture d'origine avec piliers gravés au nom de la bâtisse. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.	
CY 208	Villa Rebecca	74 à 80, avenue Maréchal Galliéni et 11 à 17, avenue de la Baronne	Villa de caractère néo-classique édifiée en 1872. Plan tripartite avec axe de symétrie traversant. Corps principal rehaussé au sud d'un fronton circulaire garni d'un blason. Corniche à modillons soulignant le dernier niveau et coiffant dans l'axe une plaque gravée à l'effigie de la bâtisse. Ailes latérales traitées en pavillons couverts de toits-terrasses. Aile ouest garnie d'une verrière desservie latéralement par deux escaliers droits. Façade sud agrémentée dans l'axe d'un balcon sur corbeaux sculptés avec garde-corps en ferronnerie d'art. Perron cintré avec balustrade et accès par un escalier à double volée. Chaînages d'angles. Décors de corniches ceinturant chaque niveau. Travée axiale de la façade nord en saillie et surmontée d'un fronton triangulaire.	
CZ 066	Villa Les Clématites	92, avenue Maréchal Galliéni	Villa de style néo-classique bâtie vers 1884 sur plan irrégulier. Toiture à croupes soulignée d'une corniche de dentelures rehaussant une frise au relief géométrique. Plan et volumétrie composites. Aile nord en avant-corps surmonté d'un fronton triangulaire. Baies coiffées de corniches et dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Décor de pilastres. Bow-window polygonal fixé sur l'aile ouest. Façade sud agrémentée au rez-de-chaussée d'un petit avant corps percé d'une arcade, et couvert en terrasse d'agrément avec parapet.	
DH 009	Villa Terrefial	16, avenue Montrose	Villa néo-classique édifiée en 1870 sur un plan carré. Toiture à croupes couronnée d'une balustrade interrompue au sud par un parapet sculpté au nom de la bâtisse et surmonté d'un fronton brisé. Ordonnement symétrique de la façade sud ornée de corniches et de pilastres ioniques. Baies aux cadres moulurés. Façade animée dans l'axe d'un balcon doté d'un garde-corps en ferronnerie. Bâtisse précédée au sud d'un perron cintré avec balustrade et d'un escalier à double-volée. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux sculptés de rosettes et de corniches. Portail ouvragé en ferronnerie.	

DH 011	Villa des Anthémis ex-villa Tournœl	29, rue du Grand Pin et 7, allée des Anthémis	Villa bourgeoise bâtie en 1875 sur un plan carré. En 1883, la villa d'origine est doublée à l'ouest par une seconde, légèrement en saillie. Différence de décors des façades sud tenant à la forme des frontons de fenêtres et des frontons pignons. Balcons à balustres. Façade ouest précédée d'un oriel polygonal couvert en terrasse d'agrément avec balustrade.	
DH 015	Villa des Cygnes	8, avenue Montrose	Villa néo-classique bâtie vers 1880 sur plan carré. Toiture à croupes avec lucarnes. Façade sud symétrique et rehaussée dans l'axe d'un fronton en accolade avec lucarne. Façade animée d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie d'art et précédée d'un escalier à double-volée. Décors de frontons, pilastres, et corniches. Cadres moulurés des baies. Façade nord coiffée d'un fronton triangulaire et ornée de décors moulurés de frontons cintrés, rosettes et rinceaux. Pignon ouest garni d'un escalier à double-volée. Clôture d'origine avec piliers bosselés et gravés du nom de la bâtisse. Muret rehaussé d'une balustrade surmontée d'un claustra de tuiles. Portail ouvragé en ferronnerie.	
DH 026	Villa Méditerranée	19, avenue Commandant Bret	Villa classique édifée sur plan carré vers 1890 par l'architecte cannois Charles Baron. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Frise de couronnement. Ordonnement symétrique de la façade principale précédée dans l'axe d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Corniche ceinturant le 1 ^{er} niveau et chaînages d'angles. Clôture d'origine avec portail ouvragé en ferronnerie.	
DH 029	Villa des Lilas ex-villa Thérèse	13 à 15, avenue Commandant Bret	Villa néo-classique bâtie vers 1870 sur plan carré, en l'état d'origine. Toiture à croupes ponctuée aux angles de pinacles et soulignée d'une corniche. Façade sud surmontée dans l'axe d'un fronton cintré et animée d'un balcon à balustres sur corbeaux sculptés de feuilles d'acanthé. Baies aux cadres moulurés. Villa précédée au sud d'un escalier à double-volée.	
DH 033	Cité Saint Paul	116-118, boulevard de la République	Bâtisse de style classique édifée vers 1875 sur un plan rectangulaire. Constituée de quatre villas jumelées ; Marthe, André-Léon, Marie-Louise, Emilie-Grace. Toiture à croupes avec lucarnes, soulignée d'une corniche à modillons. Façade principale sud percée de baies aux cadres moulurés. Corniche soulignant le premier niveau du bâti. Clôture d'origine avec piliers. Portail et partie supérieure du muret ouvragés en ferronnerie d'art.	
DH 099	Castrum Romanum ex-Villa des Hirondelles	53, avenue Prince de Galles	Villa de style classique bâtie vers 1872. Plan rectangulaire couvert d'un toit à croupes. Façade sud symétrique de cinq travées, dont trois axiales en saillie. Oriel fixé sur le pignon sud. Formes variées des baies aux cadres moulurés. Décors de corniches, et chaînages d'angles. Portique fixé sur la façade nord.	

DH 124	Villa Khayat ex-villa Belmont	3, avenue Benefiat	Villa de style néo-classique bâtie vers 1872. Plan rectangulaire, en l'état d'origine. Toiture à croupes ponctuée de pinacles et soulignée d'une corniche. Deux lucarnes pignon coiffant les travées axiales de la façade sud. Façades ornées de pilastres ioniques et animées de balcons à balustres. Baies aux cadres moulurés et dont les allèges sont garnies de balustres. Façade sud précédée de deux escaliers droits et d'un oriel Portique fixé sur le pignon ouest. Façade est garnie d'un porche.
DH 197	Villa Migno ex-Villa Arlette	5, rue Migno	Villa bourgeoise néo-classique édifée vers 1878 sur un plan rectangulaire. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade principale coiffée dans l'axe d'un fronton cintré, et soulignée d'une corniche à chaque niveau. Baies aux cadres moulurés. Dans l'axe du dernier niveau, un balcon avec balustrade sur corbeaux sculptés de feuilles d'acanthé. Fixé sur le pignon nord, un escalier latéral avec balustrade.
DH 211	Villa Aiguebelle ex-villa Pommery, ex-villa Olidia	9, avenue Bénéfiat	Demeure aristocratique édifée en 1880. En l'état d'origine, avec toit à croupes rehaussée de statues à chaque angle. Corps central bordé d'une aile traitée en rotonde sur le pignon est. A l'ouest, une aile en pavillon à toit terrasse, précédée d'une colonnade. Bow-window axial. Façade sud précédée d'un oriel au rez-de-chaussée. Décors de pilastres, de guirlandes florales, corniches et frontons. Façade nord précédée d'un portique ouvragé. Escalier en hémicycle. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux surmontés de glands sculptés. Portail ouvragé en ferronnerie, et orné d'un monogramme portant les initiales "LP" de Louis Pommery, gérant de la célèbre maison de champagne, et ancien propriétaire.
DH 266	Villa Oasis el Beida ex-Château Sainte-Anne	28, boulevard d'Oxford	Villa néo-classique bâtie en 1868 sur un plan régulier. Toiture-terrasse ceinturée d'une balustrade. Symétrie des façades nord et sud dont les trois travées axiales sont en saillie et coiffées d'un fronton triangulaire porté par une colonnade. Fixée au pignon est, une aile en pavillon couvert en terrasse d'agrément avec balustrade. Chainages d'angles. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.
DI 093	Villa Elvina	13, avenue de Lyon Prolongée et 5, allée de la Forêt	Villa de style néo-classique édifée vers 1880. Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Corps central coiffé au sud d'un fronton en accolade. Façade sud ornée du nom de la villa, agrémentée de pilastres ioniques et ornée d'un balcon à balustres sur consoles sculptée. Ailes latérales à pans coupés et garnies de balcons à balustres. Second niveau percé de baies en plein-cintre et précédé d'une terrasse avec balustrade ponctuée de vasques. Au nord une imposante marquise. Une échauquette fixée à l'angle nord-est.
DI 099	Hôtel Oxford ex-villa Daumas	1, boulevard d'Oxford et 148, boulevard de la République	Villa néo-classique à plan carré construite vers 1880, en l'état d'origine. Toiture à croupes soulignée d'une corniche. Façade sud précédée au rez-de-chaussée de deux oriels couverts en terrasse d'agrément avec balustrade. Aile est traitée en pavillon couvert d'un toit-terrasse avec balustrade. Décors de corniches et baies aux cadres moulurés.



DI 116	Villa l'Annonciade ex-Villa Tony	9, avenue de Lyon	Villa de style néo-classique, caractéristique des années 1880, en l'état d'origine. Corps principal surmonté au sud d'un parapet marqué du nom de la bâtisse et surmonté d'un fronton cintré. Aile ouest en léger retrait. Symétrie de la façade sud ornée de pilastres, de mascarons au-dessus des baies dotées de balcons à balustres. Second niveau percé de baies en plein-cintre. Escalier à double-volée donnant accès au perron fixé sur la façade sud. Pignon est précédé d'un portique.	
DI 155	L.E.P. Les Coteaux ex-Villa Clémentine	4 à 6, chemin Morgon – 1 à 5, avenue Paul Guigou et 15 à 23, boulevard d'oxford	Villa éclectique à tendance classique bâtie vers 1878. Plan rectangulaire avec toit à croupes couronné d'une balustrade. Ordonnement symétrique de la façade sud coiffée d'un fronton en accolade. Précédée de deux terrasses sur colonnade et d'un escalier en fer-à-cheval. Façade nord surmontée d'un fronton cintré. Porche et marquise.	
DK 1006 DK 973 DK 974	Château Sansovino	35, chemin de Caldana	Repéré dans l'inventaire général du patrimoine culturel de la Région PACA, le château Sansovino porte le nom du cheval de course de Lord Derby, son second propriétaire dès 1924. Cette villa a été édifiée vers 1890 sous le nom d'Urié par Charles Arthur Barclay, dans un vaste domaine et dans un style influencé par les demeures italiennes du XIXème siècle. En 1926 et en 1927, l'architecte cannois J.Arluc opère des agrandissements et l'architecte américain Barry Dierks intervient par la suite pour simplifier la distribution intérieure	

LISTE DES VILLAS DU XX^e SIECLE

CADASTRE	NOMS & ADRESSES	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTO
AA 285	Moulin de l'Abadie 219, avenue Michel Jourdan	Construit initialement par les moines de Lérins au XVI^e siècle. C'était un moulin à grain, alimenté en eau par le canal du Béal. Reconstitué au début du XX ^e par la famille Chiris, il était dans les années 20, le domicile du régisseur d'un domaine agricole de plusieurs hectares où se cultivaient de nombreuses espèces de fleurs et essences. Cette bâtisse couverte d'un toit en bâtière et précédée d'une terrasse sur arcades, reste empreinte de l'histoire de ce tènement floral, où arrivaient chaque année des bus acheminant des femmes de nationalité italienne et polonaise pour effectuer cette cueillette minutieuse.	
AI 029	Chalet Blum 116, avenue Francis Tonner	Villa type chalet édifée au début du XX^e siècle. Corps principal élevé dans l'axe d'un étage couvert d'un toit en bâtière et percé d'une baie coiffée de cabochons de céramique bleue. Premier niveau précédé de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux sculptés et dotés de plaques nominatives.	
AP 376	Villa Perrier ex-Château de la Croix des Gardes 145, boulevard Leader	Demeure éclectique à tendance néo-classique édifée vers 1920 dans le style des villas italiennes, et implantée dans un vaste parc. En 1970, l'architecte Alan Gore remodèle la maison dans un goût néo-palladien. Plan rectangulaire élevé de trois niveaux sous un toit à croupes. Corps central précédé d'un portique à quatre colonnes ioniques, coiffé d'un fronton triangulaire, et combiné avec un escalier en fer-à-cheval. Latéralement, deux ailes dissymétriques avec toits-terrasses. Aile ouest agrémentée d'un portique octogonal et l'aile est percée de baies en plein cintre. En 1954, Alfred Hitchcock y tourne des scènes de "La main au collet" avec Grace Kelly et Cary Grant.	
BH 058	Villa Elisa 107, boulevard Carnot et 2, rue de Lisbonne	Villa éclectique à tendance Art Nouveau de 1909. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Corps principal couvert d'un toit à débord. Aile sud-ouest élevée en pavillon à toit-terrasse. Baies en anse de panier ou rectangulaires, bordées de chutes florales. A l'est, façade agrémentée d'une guirlande florale coiffant deux pilastres sculptés. Garde-corps en ferronnerie d'art ouvragés de fleurs en ombelle. Trumeaux de la façade sud creusés de niches pour la pose de vases en céramique bleue conçus par le céramiste Massier de Vallauris. Clôture d'origine avec piliers sculptés de motifs géométriques Art Déco, et dotés de carreaux de céramique à l'effigie de la bâtisse, peints par le céramiste H. Gros.	
BH 064	Villa Les Ondes 7, rue de Stalingrad	Villa moderne à tendance Art Déco bâtie en 1926 par l'architecte cannois Henri Bret. Toit-terrasse en auvent ceinturé d'un parapet. Façade nord aux angles à pans coupés, avec avant-corps polygonal percé de baies bordées de colonnes cannelées. Balcon maçonné et doté d'un garde-corps en ferronnerie d'art. Oculus rehaussant l'angle est garni d'une marquise. Ordonnancement des trois ouvertures étroites du pignon est. Baies du rez-de-chaussée agrémentées de panneaux cannelés. Clôture d'origine avec Piliers cannelés. Portail et partie supérieure du muret ouvragés en ferronnerie d'art.	

BH 106 **Villa Germaine** **Villa bourgeoise éclectique bâtie vers 1900 sur plan rectangulaire.** Toit à croupes avec débord. Façade sud symétrique et animée dans l'axe du dernier niveau d'un oriel percé d'une baie géminée en plein-cintre. Travées latérales précédées de balcons à balustrades sur d'imposantes consoles. Décor de corniche ceinturant le bâti au premier niveau. Clôture d'origine avec piliers dotés d'une plaque nominative.



BI 197 **Villa Marie-Fortuné** **Villa bourgeoise éclectique édifée vers 1910.** Toit à croupes avec débord, souligné d'une corniche en auvent. Elévations ceinturées de corniches à chaque niveau. Façade sud agrémentée au dernier niveau de loggia à colonnes. Façade nord précédée dans l'axe d'un avant-corps. Cadres moulurés des baies. Clôture d'origine avec un des piliers doté d'une ferronnerie ouvragée au nom de la bâtisse.



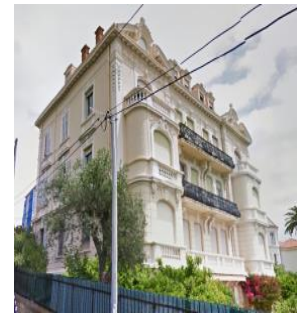
BI 198 **Les Libellules** **Villa de style Art Nouveau édifée vers 1910.** Toit à croupes avec débord. Ordonnement symétrique de la façade sud de trois travées. Baies bordées d'un décor en stuc aux formes arrondies, et coiffées d'une libellule en céramique bleue. Façade nord précédée dans l'axe d'un avant-corps et d'une marquise. Piliers d'origine ornés de deux carreaux de céramique, l'un peint du nom du bâti et l'autre représentant une libellule.



BK 017 **Villa l'Abri** **Villa bourgeoise éclectique à tendance classique édifée en 1910.** Toiture à croupes avec débord. Plan rectangulaire avec aile élevée en pavillon et percée de baies en anse de panier. Corps principal agrémenté de baies aux cadres moulurés. Décors de corniches. Façade nord animée d'un porche couvert en terrasse d'agrément avec balustrade et précédé d'une marquise. Soubassement et porche traités en bossage. Clôture d'origine avec piliers bosselés, dotés de plaques nominatives et adossés latéralement à deux autres piliers de plus petite taille coiffés de décors moulurés.



BK 036 **Villa La Parisienne** **Demeure éclectique à tendance baroque, conçue par l'architecte cannois Laurent Vianey en 1909.** Toiture à croupes soulignée d'une corniche à modillons. Façade sud symétrique et percée de baies en anse de panier. Travées latérales garnies d'oriels aux angles arrondis et rehaussées de frontons brisés avec lucarnes. Oriels reliés au second niveau par un balcon avec balustrade, et par des balcons avec garde-corps galbés en ferronnerie d'art aux niveaux supérieurs. Etage de soubassement traité en bossage. Décors floraux rehaussant les baies et les angles de la bâtisse. Ordonnement symétrique de la façade nord animée d'un avant-corps percé de baies en plein-cintre. Fronton brisé coiffant une baie rehaussée d'un mascarons bordé de chutes florales. L'allège de cette baie est garnie d'une guirlande florale. Porche couronné d'une balustrade, percé d'ouvertures en plein-cintre et d'une imposante porte rehaussée d'un cartouche gravé du monogramme «CS». Clôture d'origine avec piliers sculptés de décors de médaillons bordés de guirlandes florales. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.



BK 058 **Villa Les Acanthes** **Villa bourgeoise bâtie vers 1900.** Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toiture à large débord. Façade principale animée de décrochés, et précédée d'une marquise. Cabochons de céramique coiffant les baies et décors de corniches ceinturant chaque niveau du bâti. Façade sud précédée d'un bow-window couvert en terrasse d'agrément. Volumétrie par les balcons à balustrades. Clôture d'origine avec piliers traités en bossage. Portail ouvragé en ferronnerie d'art. Conciergerie couverte d'un toit à débord sur consoles de bois. Edifée en moellons apparents avec chainages d'angles conçus en pierres de calcaire. Ornementation des cadres des baies par alternance de bandes de brique et de calcaire. Fixée au pignon nord, une tour ronde avec toit à débord, lovée sous le toit de la bâtisse et répondant au même code décoratif.



BK 065 Villa Les Ramiers **Villa de style Art Nouveau bâtie en 1906.** Toit à croupes avec débord. Frise de couronnement peinte de pigeons ramiers, justifiant le nom de la bâtisse. Elévations de trois travées ordonnées dans la symétrie. Bordant chaque baie, un décor en stuc aux formes arrondies et ponctué de cabochons de céramique bleue. Façade sud précédées aux 1^{er} et 2^{ème} étages de balcons filants avec garde-corps en ferronnerie d'art.



BK 066 Les Buissonnets **Villa bourgeoise de style néo-classique, bâtie vers 1905 sur plan carré.** Toiture à croupes avec lucarnes pignon. Frise sculptées de guirlandes florales rehaussant la façade sud. Animation de cette élévation par des garde-corps et des balcons à balustres sur consoles sculptées. Angle sud-est arrondi, traité en bossage et rehaussé d'un décor d'agrafe.



BK 086 Les Bergeronnettes **Villa-chalet construite en 1911 puis agrandie vers 1920 d'une aile à l'est.** Toit soutenu par des consoles en bois. Corps principal précédé à l'est d'une aile d'une travée, couronnée sous le toit de carreaux de céramique en damier. Frise répondant au même code décoratif coiffant la baie du dernier niveau, dotée d'un balcon sur consoles et rambarde de bois. Baie du niveau inférieur inscrite dans un arc mouluré. Baies aux linteaux de briques enduits. Clôture d'origine en moellons apparents, interrompue par le cadre maçonné et couvert d'un auvent de tuiles, où s'inscrit un portillon ouvragé en ferronnerie d'art.



BM 053 Les deux Palmiers **Villa classique édifée en 1910 sur un plan régulier.** Toiture en bâtière souligné d'une corniche à modillons.

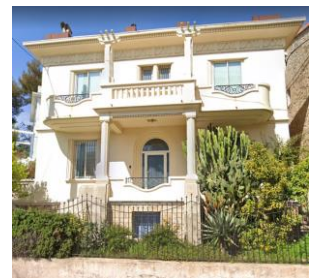
18 boulevard
Delaup et 11, rue
Jean Nobles

Ordonnement symétrique de la façade principale sud marquée à chaque niveau d'une corniche. Travée axiale précédée au 2^e niveau d'un balcon sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Des décors moulurés encadrent les baies et la porte d'entrée. Les travées latérales sont rehaussées de pilastres traités en bossage continu. Clôture d'origine composée d'un muret rehaussé d'un barreaudage en fer forgé et ponctuée de deux piliers aux chapeaux sculptés bordant le portillon.



BM 144 Villa Les Roses Blanches **Villa moderne à tendance Art Déco, construite vers 1920.** Toit-terrasse à débord souligné d'une corniche à dentelures. Frise de couronnement géométrique modern'style en bas-reliefs. Au sud, façade principale symétrique de trois travées de baies aux cadres cannelés. A l'étage, une terrasse aux angles arrondis avec garde-corps en ferronnerie d'art. Précédée dans l'axe par une balustrade portée par deux colonnes se prolongeant jusqu'au toit en éléments de pergola. Accès par un escalier latéral au perron bordé d'une rambarde maçonnée avec rappel du décor de l'étage en ferronnerie d'art. Sous le porche d'entrée couvert en terrasse d'agrément, une porte d'entrée en plein cintre bordée de voussures moulurées. Soubassement traité en pierres apparentes.

66, avenue de
Grasse



BN 038 Le Clos Fleury **Villa de caractère éclectique édifée vers 1930 sur plan irrégulier.** Toiture à croupes avec débord. Premier et second niveaux traités en moellons apparents, le dernier étant badigeonné d'un enduit lisse. Animation des façades par les quatre oriels fixés au dernier étage et par les décrochés de la façade nord.

12, rue Marius
Monti



BN 144 Villa **Villa de style provençal édifée vers 1900.** Toit en bâtière souligné d'un double rang de génoises. Façade nord ornée d'une petite baie en plein-cintre et d'un porche hors-œuvre avec toit de tuiles. Façade nord garnie de baies aux cadres moulurés.

149, avenue de
Grasse



BN 152 **Villa** **Villa moderne édifée sur plan carré en 1925.** Couverture par une toiture en bâtière. Composition symétrique de la façade principale nord, marquée par deux éléments verticaux élevés en attique au-dessus du toit, et garnis de médaillons rectangulaires sculptés.
31, rue Marius Monti



BN 153 **Villa Marie-Jacques** **Villa d'architecture moderne édifée en 1926.** Elévations rehaussée par une large frise de couronnement en bossage continu. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Deux Premiers niveaux traités en moellons apparents. Façade ouest agrémentée d'un oriel semi-circulaire avec sous-face à redents. Façade sud précédée d'un perron couvert d'un auvent rectangulaire en béton. Clôture d'origine avec mur en moellons, et percé d'une ouverture en plein-cintre où s'inscrit un portillon en ferronnerie d'art.



BN 188 **Villa Floralia** **Villa de style italien édifée en 1905.** Toiture à large débord sur consoles de bois. Frise de couronnement de couleur ocre rouge, déployée par répétition du moulage de figures inspirées de bas-reliefs grec. Aile ouest élevée en tour carrée et ouverte au sud en loggia garnie de parapets ajourés en claustra de tuiles. Façade principale sud percée de baies diverses et bordées des mêmes garde-corps. Façade nord agrémentée dans l'axe d'une baie double hauteur sous larmier de tuiles, située entre deux portes en plein cintre, coiffée à l'est d'un auvent sur consoles de bois, et à l'ouest d'une marquise. Clôture d'origine comprenant des piliers ornés de plaques de céramiques peintes d'un décor floral et portant le nom de la bâtisse. Inscription nominative de l'artiste Honoré Cros à la base. Partie supérieure du muret de clôture, portail et portillons ouvragés en ferronnerie d'art.



BO 002 **Le Clos d'Azur** **Villa éclectique bâtie vers 1930 en moellons apparents.** Toiture à croupes avec débord. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Façade sud précédée au rez-de-chaussée d'un oriel polygonal couvert en terrasse d'agrément et bordée d'un auvent de tuiles. Travée Est coiffée sous le faitage d'une arcade en plein-cintre, au liseré de pierres de calcaire, et rehaussée dans l'axe d'un décor végétal en stuc. Angles de la bâtisse garnis de décors végétaux sculptés. Décors de corniches soulignant chaque niveau et baies aux cadres moulurés.



BO 003 **Villa Colombine** **Villa de style éclectique à tendance Art Déco édifée vers 1910.** Toiture-terrasse ceinturée d'une corniche à modillons. Façade sud ornée de baies bordées de colonnes, et garnies de garde-corps en ferronnerie d'art. Bow-window fixé sur le pignon ouest. Angle sud-est arrondi et précédé d'un portique couvert en terrasse d'agrément. Soubassement traité en bossage et agrémenté de pilastres cannelés.



BO 006 **Les Pommes de Pin** **Villa éclectique à tendance Art Nouveau édifée en 1909.** Toiture à large débord et plan irrégulier. Façade sud précédée d'un oriel polygonal couvert en terrasse d'agrément avec garde-corps en ferronnerie d'art. Etage en pavillon précédé d'une terrasse. Elévations traitées pour partie en moellons apparents. Angle sud-ouest arrondi et garni d'un médaillon sculpté de la date de construction du bâti. Baies bordées de frises moulurées de pommes de pins. Même décor coiffant la porte d'entrée. Chaînages d'angles traités pierres de calcaire. Portail ouvragé en ferronnerie Art Nouveau, et bordé de piliers garnis de décors moulurés de pommes de pin.



BO 141 **Villa** **Villa moderne à tendance Art Déco, bâtie vers 1910.** Toit à débord souligné d'une corniche en auvent. Frise conçue de panneaux sculptés de motifs Art Déco. Balcon filant doté d'un garde-corps ouvragé en ferronnerie aux motifs géométriques. Baies en anse de panier, bordées de cannelure et surmontées d'une agrafe sculptée. Arcature du premier niveau. Porte d'entrée en plein-cintre, et doublée d'un cadre ouvragé en ferronnerie d'art.



BO 195 **Villa Aloha** **Rare exemple à Cannes de villa de style Art Nouveau, édifée en 1905 par l'architecte cannois Henri Stoecklin.** Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toiture à débord ponctuée au nord de souches de cheminées garnies de décors moulurés de citrons et feuillages. Elévations agrémentées de parapets ajourés et ornés de ce même décor Art Nouveau qui pare toutes les baies, en anse de panier ou en plein-cintre, et le triplet à colonnes de la façade ouest. Garde-corps des baies en ferronnerie Art Nouveau. Animation au sud par un oriel, et par une rotonde polygonale aux angles arrondis. Façade nord rythmée de nombreux décrochés également pourvus du même décor végétal caractéristique de cette villa. Clôture d'origine avec piliers dotés d'une céramique peinte au nom de la bâtisse. Portail ouvragé en ferronnerie Art Nouveau.



BP 327 **Villa Les Capucines** **Villa de style éclectique édifée au début du XX^e siècle sur un plan carré.** Toiture à croupes avec larges débords portés par des corbeaux de bois. Fresque de couronnement peinte et interrompue au sud par les baies du dernier niveau souligné d'une corniche. Frontons triangulaires coiffant les baies du second niveau, garnies d'un balcon filant avec claustra de tuiles. Rez-de-chaussée traité en bossage et ponctué par l'arcature de baies en plein cintre.



CD 001 **Villa Anne-Marie** **Villa moderne édifée en 1929 sur plan carré.** Toit-terrasse à débord, couronné d'un parapet et souligné d'une frise cannelée. Pignon ouest orné d'un large décor floral stuqué en bas-relief. Façade nord traitée en décrochés, et rehaussée d'un panneau sculpté. Perron coiffé d'un auvent en béton. A l'ouest, une fenêtre aveugle au cadre cannelé. Portail d'origine avec piliers aux chapeaux sculptés et marqués du nom de la bâtisse ouvragé en ferronnerie.



CE 143 **Villa La Passagère** **Villa bourgeoise de style éclectique édifée vers 1898.** Toiture à croupes ceinturée d'une balustrade. Façade principale ouest, précédée d'une rotonde percée dans l'axe d'une porte-fenêtre en plein-cintre coiffée comme les baies voisines de guirlandes florales. Escalier latéral bordé d'une balustrade, donnant accès à la porte d'entrée en plein-cintre coiffée d'une marquise.



CH 118 **Villa Mariella** **Villa éclectique des années 20, localisée dans ce secteur de villégiature prisé de l'aristocratie russe.** Plan tripartite et volumétrie composite. Corps principal élevé en pavillon à toit-terrasse ceinturé d'une balustrade. Dernier niveau percé de baies en plein-cintre. Niveaux inférieurs ornés de baies aux linteaux badigeonnés d'enduit plus clair que la couleur des façades, et agrémentées de garde-corps en ferronnerie d'art. Ailes latérales couvertes de toits mansardés à larges débords portés par des consoles de bois. Débords ponctués de lucarnes surmontées de frontons rehaussés de pinacles. Décor de corniche soulignant le dernier niveau. Clôture d'origine traitée en moellons apparents. Partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie d'art.



CH 119	Villa 20 rue de Russie	Villa éclectique des années 1930 voisine de la villa Mariella et située dans ce secteur de villégiature prisé de l'aristocratie russe à la fin du XIX^e siècle. Plan et volumétrie dissymétriques composites. Toiture à croupes avec débords soulignés d'une corniche en auvent. Frise de couronnement sculptée de décors floraux. Formes diverses des baies dotées de balcons à balustres. Corniche ceinturant la bâtisse au premier niveau. Guirlandes florales sculptées garnissant les allèges des baies. Clôture d'origine traitée en moellons apparents. Partie supérieure du muret et portail ouvragés et ferronnerie d'art.
CH 222	Villa La Térlyotte 9, avenue du Parc de Madrid	Villa bourgeoise de style classique, bâtie au début du XX^e siècle. Toiture à croupes avec débord. Valorisation de la façade sud par tronquage des angles du volume parallélépipédique et symétrie axiale de la composition. Médaillon monumental bordé d'un décor floral sculpté, en position centrale et surplombant la porte d'entrée à linteau en anse de panier coiffé d'une marquise. Symétrie renforcée par la répartition rythmée de cossus balcons et balconnets à balustres sur corbeaux. Clôture d'origine composée d'un muret en moellons surélevé d'un barreaudage ferronné. Portail à double vantail en ferronnerie d'art flanqué de deux piliers surmontés chacun d'un gland sculpté.
CI 080	Villa El Patio ex-Palais Gould 9, boulevard Eugène Gazagnaire	Grande villa moderne à tendance Art Déco édifée en 1930. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Centrée sur une cour intérieure entourée de quatre galeries. Façade sud ouverte par un portique sur une vaste terrasse avec balustrade. Elévations à caractère régulier avec baies en bande et ailes couvertes en terrasses d'agréments. Balcons aux angles arrondis, et dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Portails ouvragés en ferronnerie d'art. Plaque de mosaïque au nom de l'ancienne propriétaire Florence Gould.
CM 028	Villa La Frégate 36, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Villa de style classique bâtie en 1900. Plan irrégulier et volumétrie composite. Toit à débord souligné d'une frise florale en céramique. Façade nord marquée par un avant-corps garni d'un porche rehaussé d'un fronton triangulaire. Façade sud précédée dans l'axe d'un portique surmonté d'une balustrade et ponctuée d'une niche où se love un vase en céramique ocre. A l'est, une aile en saillie ornée d'un fronton cintré coiffant la baie bordant la terrasse du portique. Accès au jardin par un large escalier droit et par un second tournant à l'ouest. Angle ouest à pan coupé précédé au dernier niveau d'un balcon arrondi avec garde-corps en ferronnerie d'art et base garnie d'un décor conique et galbé. Parements des façades en enduit calcaire fragmentées de panneaux de moellons apparents. Décors de corniches coiffant les ouvertures aux cadres moulurés. Chainages d'angles.
CM 029	Villa Las Palmas ex-Villa Djenane 9, avenue de Costebelle	Rare exemple d'architecture d'influence orientale à Cannes. Villa bâtie vers 1912 sur plan en L, en l'état d'origine. Toit-terrasse couronné d'un parapet crénelé et souligné d'une corniche ouvragée. Puits de lumière par une verrière zénithale fixée sur le toit. Elévations peintes en blanc, et percées de baies en arcs outrepassés, simples ou géminées.
CM 030	Villa Rayrama 32-34, avenue du Roi Albert 1 ^{er}	Demeure classique et d'influence italienne, bâtie vers 1900 sur un plan irrégulier. Toiture à large débord sur consoles d'appui. Frise de couronnement garnie de scènes antiques en bas-relief. Aile ouest élevée en pavillon. Décors de corniches coiffant les baies. Façade nord agrémentée d'un porche cintré et mouluré. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives. Partie supérieure du muret de clôture et portail ouvragés en ferronnerie d'art.
CM 041	Pavillon de Flore ex-villa La Californie, ex-villa Fénélon	Villa classique à tendance Art Nouveau bâtie vers 1920. Riches décors en stuc coiffant les baies en anse de panier. Toiture à croupes couronnée d'une balustrade. Ordonnement symétrique de la façade sud animée dans l'axe d'un avant-corps aux angles arrondis. Balcons dotés de garde-corps galbés en ferronnerie d'art réalisés par M. Collomb. Soubassement traité en bossage sur les élévations latérales et nord. Villa rachetée en 1955 par Pablo Picasso qui la nomme « La Californie » et y réside jusqu'en 1961. Villa rénovée en 1987 par sa petite fille Marina, qui la renomme « Pavillon de Flore ». Au nord de la parcelle, un pavillon sur plan en U, couvert d'un toit d'ardoises vernissées de couleur verte. Clôture



18, avenue Costebelle d'origine avec piliers dotés d'une plaque nominative. Partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie.

CN 083 **Villa Chante-Merle** Villa éclectique à tendance Art Nouveau édifée vers 1905 par les architectes James Warnery de Cannes et Léon Le Bel de Grasse pour G. Dollfus. Bâtie sur plan carré, précédée au sud d'une terrasse promontoire avec balustrade, portée par mur de soutènement traité en arcature. Toit à croupes soutenu par des consoles d'appui. Frise de couronnement conçue de panneaux de grès émaillé par les céramistes Gentil et Bourdet. émaillé par les céramistes Gentil et Bourdet. Animation des façades par les balcons dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Volumétrie par l'avant-corps de la façade sud-est, et le porche couvert en terrasse d'agrément au nord-ouest. Décors en stuc de motifs végétaux.



CN 097 **Villa Mérélia** Villa moderne édifée en 1925 sur plan carré avec toit-terrasse. Façade principale ouest est un mur-pignon découvert formant fronton à redents. Animation par un oriel semi-circulaire percé de trois baies, et par un balcon cintré avec rambarde en tubulure, et coiffé d'un auvent semi circulaire. Dans l'axe du rez-de-chaussée, un autre auvent en béton semi-circulaire au-dessus de la porte d'entrée.



CO 085 **Villa l'Oasis** Villa éclectique à tendance chalet et Art Nouveau bâtie vers 1902 par les architectes cannois Henri et Jules Stœcklin. En l'état d'origine. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toiture à large débord sur consoles d'appui en bois. A l'est, une aile élevée en pavillon couvert d'un toit à croupes. Aile nord-ouest en retour au nord, et percée de baies coiffées de larmiers de tuiles. Matériaux divers ; parements de briques, de céramiques, balcons de bois et de fonte. Médaillon de « la ruche », ancien nom de la villa, fixé sur la façade sud. Clôture d'origine comprenant quatre piliers parés de trois céramiques peintes par l'artiste Honoré Cros, dont une représentant une oasis, à l'effigie du nom actuel de la villa. Partie supérieure du muret ouvragée en ferronnerie d'art et ponctuée de la répétition d'un motif Art Nouveau débordant sur la partie maçonnée. Portail et portillons également ouvragés en ferronnerie Art Nouveau.



CR 013 **Villa Maiffret** Villa type chalet édifée vers 1900 sur plan rectangulaire, en l'état d'origine. Toiture à débord sur consoles de bois. Façade sud précédée d'un oriel sur corbeaux avec balustrade. Cadres moulurés des baies parées de corniches. Clôture d'origine avec piliers dotés de plaques nominatives. Partie supérieure du muret et portillon ouvragés en ferronnerie d'art.



CS 007 **Villa Sirius** Villa éclectique édifée vers 1900 sur plan rectangulaire. Toit avec débord souligné d'une corniche. Façade principale sud symétrique et animée latéralement de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Chaînages d'angles couronnés sous d'agrafes et de chutes florales. Marquise coiffant la porte d'entrée au sud. A l'est, travée axiale en légère saillie, et ornée sous le toit d'une couronne bordée de branches de laurier en stuc. Porte d'entrée rehaussée d'une agrafe bordée de branches de laurier en stuc.



CS 091 **Villa Madeleine** Villa éclectique bâtie vers 1910 puis rénovée en 2005. Façade sud animée d'oriels latéraux couverts sur tout le dernier niveau surmonté par le fronton triangulaire formé par la toiture. Travée axiale garnie de balcons sur corbeaux avec garde-corps en ferronnerie d'art. Second niveau précédé au sud d'une terrasse longeant la façade. Volumétrie de la façade nord par un oriel axial et par les décrochés percés de baies aux formes diverses. Porte d'entrée doublée d'un cadre ouvragé en ferronnerie d'art. Clôture d'origine avec partie supérieure du muret de clôture et portillon ouvragés en ferronnerie d'art.



CS 092	Ecole Saint Joseph 24, rue Léon Noël et 28, avenue Saint Nicolas	Ecole bâtie en 1912, puis agrandie d'une aile à l'est et au sud en 2002. Plan en L avec angle nord-ouest marqué par une villa bourgeoise de trois niveaux et quatre travées au sud. Toit-terrasse précédé au sud d'un parapet sculpté du nom de l'école. Décors de corniches coiffant le premier et le dernier niveau. Chaînages d'angles. Rez-de-chaussée traité en bossage. Baies aux cadres moulurés. Villa bourgeoise prolongée au sud et à l'est par deux bâtiments édifiés sur plan rectangulaire.
CS 110	Les Glycines 4, avenue Pergola	Première villa moderne à tendance Art Déco du triptyque réalisé par l'architecte cannois Louis Cauvin en 1923. Toiture en bâtière avec débord. Façade principale nord précédée d'un porche hors-œuvre couvert d'un toit tuile souligné de deux bandeaux. Décor mouluré géométrique ornant les trumeaux du dernier niveau. Façade sud ornée de baies dotées d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie d'art.
CS 111	Villa 6, avenue Pergola	Seconde villa moderne à tendance Art Déco, du triptyque réalisé par l'architecte cannois Louis Cauvin en 1923. Toiture en bâtière avec débord. Façade principale nord précédée d'un porche hors-œuvre couvert d'un toit tuile souligné de deux bandeaux. Décor mouluré géométrique ornant les trumeaux du dernier niveau. Façade sud ornée de baies dotées d'un balcon avec garde-corps en ferronnerie d'art.
CS 112	La Cigale 8, avenue Pergola	Troisième villa moderne à tendance Art Déco, du triptyque réalisé par l'architecte cannois Louis Cauvin en 1923. Toiture en bâtière avec débord. Façade principale nord précédée d'un porche hors-œuvre couvert d'un toit tuile souligné de deux bandeaux. Décor mouluré géométrique ornant les trumeaux du dernier niveau. Façade sud percée de baies dotées d'un balcon avec garde-corps ouvragé en ferronnerie.
CS 128	Villa Gyptis 5, chemin Saint Nicolas – 24, rue du Onze novembre	Villa éclectique et moderne à tendance Art Nouveau édifée vers 1900. Plan et volumétrie composites dissymétriques avec couverture par un toit à large débord. Façade nord ornée de décors de frises, de corniches et de chutes florales. Bas-relief de putti jouant avec des rubans. Grilles de défense et monogramme en ferronnerie d'art. Formes cintrées des baies et de la porte d'entrée coiffée d'une marquise. Soubassement traité en moellons apparents. Façade sud précédée d'un oriel et d'une aile en pavillon couvert en terrasse d'agrément avec parapet sculpté. Clôture d'origine avec portail et partie supérieure du muret ouvragés en ferronnerie.
CS 129	Villa Eucharis 22, rue du Onze Novembre et 3, chemin Saint Nicolas	Villa éclectique à tendance italienne, édifée vers 1905 sur plan irrégulier. Toiture à croupes avec débord souligné d'une corniche. Frise de couronnement de guirlandes florales sculptées. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Aile nord-est en avant-corps percé de baies de formes diverses. Soubassement et premier niveau traités en moellons apparents. Façade sud précédée d'une aile couverte en terrasse d'agrément avec parapet ouvragé, et animée d'un oriel coiffé du même garde-corps. Clôture d'origine avec piliers et muret en moellons apparents. Partie supérieure du muret et du portillon ouvragés en ferronnerie d'art.
CS 130	Villa Aziyade 16, avenue Saint Nicolas et 1, chemin Saint Nicolas	Villa éclectique édifée vers 1900 à l'angle de deux voies. Toit à croupes avec débord souligné d'une corniche. Plan composite avec corps principal précédé au sud-ouest d'une aile en saillie, garnie d'un garde-corps en ferronnerie d'art. Façade principale sud ornée d'un balcon avec balustrade. Clôture d'origine avec piliers rehaussés de vasques sculptées. Partie supérieure du muret et portail ouvragés en ferronnerie d'art.



CS 137	<p>Villa Graciosa</p> <p>22, avenue Maréchal Gallieni et 11, rue Jean Goujon</p>	<p>Villa éclectique à tendance italienne édifée vers 1900. Toiture à croupes à large débord. Corps principal flanqué à l'ouest d'une aile élevée en pavillon, et précédée au sud d'un oriel aux angles arrondis et couvert d'une balustrade. Baies bordées de chutes florales et dotés de garde-corps en ferronnerie d'art. Extrémité sud-est traitée en rotonde sur la hauteur de l'élévation. Façades ouest et sud animées de balcons sur consoles avec garde-corps en ferronnerie d'art. A l'ouest, un oculus orné de chutes florales tombant latéralement sur une baie garnie d'un verre soufflé à relief. Extrémité sud de la façade ouest marquée d'un large pilastre coiffant un médaillon bordé de chutes florales. Frises de rinceaux ornant les élévations. Porte d'entrée doublée d'un cadre en ferronnerie d'art et rehaussée d'un cartouche bordé de guirlandes florales.</p>	
CS 165	<p>Maison Boulay</p> <p>23, avenue Maréchal Gallieni et 7, rue du Onze novembre</p>	<p>Bâtisse éclectique édifée vers 1900 sur plan rectangulaire. Toiture à croupes avec débord. Balcon filant ceinturant le bâti au dernier étage avec garde-corps en barreaudage. Cadres moulurés des baies.</p>	
CS 215	<p>Villa</p> <p>12, rue Mozart</p>	<p>Villa édifée vers 1930 sur plan rectangulaire. Toiture en bâtière rehaussée d'un lanterneau polygonal couvert d'ardoises colorées. Pignon nord relié à celui de la villa La Collinette, par deux arches bétonnées. Façade sud percée au premier niveau d'une large baie en plein-cintre.</p>	
CT 012	<p>Villa</p> <p>20, avenue du Prado</p>	<p>Villa de style classique édifée vers 1910 sur plan rectangulaire. Toit à croupe souligné d'une corniche. Angle nord-est à pan coupé. Façade sud précédée d'une terrasse. A l'est, façade animée d'un balcon à balustres. Etage de soubassement traité en bossage et rehaussé d'une corniche. Baies aux cadres moulurés.</p>	
CW 182	<p>Villa Laurana</p> <p>9, chemin des Araucarias et 21, avenue Montrose</p>	<p>Villa éclectique et moderne à tendance Art Déco, édifée en 1927 par les architectes Molinié, C. Nicod et G. de Montaut. Plan tripartite en L avec couverture par un toit-terrasse ceinturé d'un parapet souligné d'une corniche. Corps central en arrondi à l'ouest et bordé d'ailes percées de baies étroites et hautes. Oriel semi-circulaire fixé à l'extrémité de l'aile ouest. Corniches ceinturant la bâtisse à chaque niveau. Décroché arrondi de la façade nord.</p>	
CX 003	<p>Villa Mireille</p> <p>11, avenue Commandant Bret et 10, rue Migno</p>	<p>Villa de style classique édifée vers 1910 sur plan régulier. Toiture soulignée d'une corniche ponctuée de consoles sculptées de feuilles d'acanthé. Au dernier niveau de la façade sud, baies coiffées de panneaux cannelés et dont les allèges sont garnies de panneaux sculptés de guirlandes florales. Même décor ornant les allèges des ouvertures de la façade est. Garde-corps en ferronnerie d'art. Rez-de-chaussée traité en bossage et surmonté d'une fine corniche. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux ouvragés et marqués du nom de la bâtisse. Partie supérieure du muret et portail en ferronnerie.</p>	
CX 013	<p>La Mano et Cacho Maño</p>	<p>Villas jumelées de style méridional à tendance moderne, bâties vers 1925 par l'architecte Paul Palasse. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Eléments méridionaux : façades en pierres apparentes, porches en plein-cintre, toitures à tuiles romaines avec rangs de génoises. Eléments modernes : sobriété, baies en bande.</p>	
CX 016	<p>36-38, avenue Commandant Bret</p>		

- CX 035 Villa** **Villa éclectique édifée après 1905 sur plan carré.** Toiture en bâtière avec débord souligné d'une corniche. Façade nord symétrique et précédée à l'étage d'une colonnade bordée d'une balustrade. Rez-de-chaussée agrémenté également d'une colonnade bordant dans l'axe un escalier droit. Escalier latéral d'accès à l'étage conçu à l'identique du premier niveau, et percé de baies aux cadres moulurés.
- 26, avenue
Commandant Bret
et 2, rue Montfial
- CX 036 Villa La Tourelle** **Villa éclectique édifée après 1905 sur plan carré.** Toiture en bâtière avec débord souligné d'une corniche. Ordonnement symétrique de la façade nord précédée dans l'axe d'une tour polygonale percée d'un triplet en plein-cintre, et flanquée à l'étage de deux balustrades bordant les balcons du dernier niveau. Porte d'entrée coiffée d'un auvent maçonné.
- 24, avenue
Commandant Bret
- CY 012 Villa** **Villa type chalet de 1907. Toiture à débord.** Bandeau ceinturant le bâti au dernier niveau. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Couleur ocre du crépi des façades contrastant avec l'ornementation des baies et chaînages d'angles en pierres de calcaire. Façade sud précédée d'un avant-corps percé au second niveau d'une baie géminée coiffant une large arcade de pierres de calcaire. Arcatures aveugles bordées du même décor sur les façades latérales. Clôture d'origine avec piliers aux chapeaux ouvragés. Partie supérieure du muret et portail en ferronnerie.
- 33, rue
Shakespeare et 15,
rue Reyer
- CY 088 Villa La Collinette** **Villa moderniste à tendance provençale bâtie en 1920 par l'architecte cannois Henri Bret.** Plan rectangulaire et volumétrie composite. Tendance provençale par le crépi ocre et tailladé à la truelle, les rangs de génoises soulignant la toiture de tuiles, les carreaux vernissés verts ornent les baies, la loggia sur consoles maçonnées de la façade ouest, les baies en plein-cintre, les rambardes de bois. Sobriété de l'ensemble moderniste par les deux oriels polygonaux de la façade ouest surplombant une terrasse sur colonnes droites. Au nord, l'oriel sur consoles maçonnées, est accolé au large conduit de cheminée garni de briques.
- 11, rue Mozart
- CY 089 Villa Bagatelle** **Villa moderne à tendance régionaliste bâtie en 1927 par l'architecte cannois Henri Bret.** Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toiture soulignée d'un double rang de génoises. Façade sud animée d'un oriel percé d'une baie en plein-cintre. Faîtage orné d'un parement vert en céramique. Formes diverses des baies dotés de parapets maçonnés avec claustra de tuiles. Façade ouest agrémentée de baies bordées de cadres en céramique verte.
- 9, rue Mozart
- CY 203 Villa Estello** **Villa éclectique à tendance baroque, construite vers 1900 par l'architecte Rigollet, en l'état d'origine.** Elevée de deux niveaux plus un autre en pavillon dans l'axe de la façade sud. Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toit à débords avec lucarnes, souligné d'une frise de couronnement sculptée. A l'ouest, un porche aux colonnes ioniques, couronné d'une balustrade, et donnant accès au jardin par un escalier droit. Façade nord marquée d'un avant-corps axial percé d'une baie cintrée et garnie de vitraux. Angles arrondis parés de guirlandes florales et de médaillons sculptés.
- 8, rue Milton et
33, rue
Shakespeare
- DE 081 Villa Gipsy** **Villa éclectique édifée vers 1900 sur plan composite.** Toiture à croupes avec large débord, soulignée d'une frise de couronnement sculptée de fruits. Corps principal sur plan carré, précédé au sud-ouest d'une aile en avant-corps. Soubassement traité en moellons apparents. Baies dotées de garde-corps en ferronnerie d'art. Clôture d'origine avec piliers et muret en moellons et portillon ouvragé en ferronnerie d'art.
- 11, rue Lord Byron



- DE 084 **Villa Liguria** **Villa éclectique édifée vers 1920 sur plan carré.** Ordonnement symétrique des façades. Toit à croupes souligné d'une frise de rinceaux interrompue au sud par l'arcature des baies en plein-cintre du dernier étage. Volumétrie par les balcons et balconnets sur corbeaux sculptés avec balustrades. Soubassement traité en moellons apparents et surmonté d'une corniche. Angle sud-ouest arrondi et garni d'un pilastre à refends couronné d'un décor floral. Linteaux des baies latérales sculptés de motifs végétaux. Fixée au pignon nord-ouest, une aile à toit-terrasse bordé d'un parapet, et animée d'un oriel axial. Clôture d'origine et piliers traités en moellons apparents avec plaques nominatives. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.
- DH 027 **Villa** **Villa de style provençal édifée vers 1920.** Toiture à deux pans avec faitages décalés, soulignée d'un double rang de génoises. Façade principale à l'est précédée d'une aile en pavillon percée d'une large baie en plein-cintre, avec toiture tuiles. Clôture d'origine. Portail ouvragé en ferronnerie d'art.
- DK 386 **Villa Beau Geste** **Grande villa d'architecture moderne et d'influence régionale.** Bâtie en 1930 par l'architecte cannois Louis Lemessier. Plan irrégulier et volumétrie composite. Toiture de tuiles romaines, soulignée de plusieurs rangs de génoises. Rez-de-chaussée de la façade ouest ouvert sur une terrasse avec balustrade, portée par un portique de soutènement. Baies en plein-cintre ornées de balcons dotés de parapets ajourés en claustra de tuiles. Tour ronde fixée sur le pignon nord. Façades enduites et blanchies. Porche hors-œuvre fixé sur la façade est.
- DK 421 **Villa Isola Serena** **Villa moderne à tendance méridionale bâtie en 1927 par les architectes Georges Pingusson et Paul Furiat.** Plan et volumétrie composites dissymétriques. Toiture à croupes avec débord. Apparence régionaliste par le crépi ocre des élévations, la cour intérieure, le portique percé de baies en plein-cintre, la pergola, la toiture de tuiles. Aspect moderne par la sobriété des façades, les ouvertures en bandeau inspirées de Le Corbusier, et l'auvent en béton. Rotonde couverte en terrasse d'agrément sur l'aile sud-est.



LISTE DES EDIFICES CULTUELS

CADASTRE	NOMS & ADRESSES	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTOS
AK 136	Eglise Sainte-Marguerite 1, rue Joseph Barthélémy – 27 avenue Francis Tonner	Église édifée en 1876 sur les plans de l'abbé Pougnet sous la direction de Paul Négrin. Achevée le 21 décembre 1878 avec ajout du clocher en 1881. Style roman-provençal par la simplicité de son plan et l'utilisation de matériaux du pays ; murs en roches de l'Estérel, chaînages d'angles et contreforts extérieurs à deux ressauts en pierres taillées de calcaire gris. Caractérisée par sa nef unique. Façades latérales marquées de doubles baies garnies de vitraux.	
BH 081	Eglise Christ Roi 103, boulevard Carnot	Eglise édifée vers 1930, suite à l'acquisition du terrain en 1927 par le curé Ghio de Notre-Dame de Bon Voyage. Après la seconde guerre mondiale, l'évêché reçoit en legs la villa Zanetta, au nord de la chapelle pour en faire un presbytère. En 1961, la chapelle devient une paroisse, puis en 1965 et 1968 des travaux d'amélioration de son entrée et du presbytère ont lieu. En 2001 les ambons sont remplacés et récemment des portails posés. Couverture de la bâtisse par un toit en bâtière. A l'est, façade percée de baies en plein-cintre garnies de vitraux. Façade sud ornée dans l'axe d'un oculus et précédée d'un porche à colonnes coiffé d'un toit en bâtière.	
BN 171	Eglise Saint Joseph 39, rue Marius Monti et 128, avenue de Grasse	Eglise des années 20 construite en pierres apparentes sur un plan rectangulaire. A l'est, façade principale symétrique et enduite de crépi blanc. Traitée en mur-clocher avec baies latérales cintrées et oculus axial. Portique en plein-cintre avec colonnes aux chapiteaux à volutes. Coiffé d'un fronton triangulaire orné de redents, sous un toit en bâtière.	
BT 230	Eglise Notre-Dame de Bon Voyage 2 bis, rue Buttura	Grand ensemble de style néo-roman bâti en 1868. Plan en croix latine avec nef centrale encadrée de deux collatéraux, transept et chœur. Toiture à croupes couverte de tuiles. Façade ouest bordée latéralement de deux tours en clocher. Porche à colonnes en plein-cintre, couronné d'une claire-voie et d'une rosace.	
CI 119	Eglise russe Saint Michel Archange 36-40, boulevard Alexandre III	Eglise orthodoxe édifée en 1894 par l'architecte cannois Louis Nouveau. Composée d'une nef de plan carré couverte d'un toit en pavillon sommé d'un lanterneau rehaussé d'un bulbe. Précédée à l'ouest d'un clocher-porche couronné d'une flèche carrée. Plan composite et dissymétrique, en l'état d'origine. Elévations partiellement parementées de moellons de calcaire blanc. Toiture à tuiles vernissées.	

- CI 159 **Eglise Notre-Dame des Pins** **Eglise de style roman, initialement chapelle, conçue par l'architecte cannois Laurent Vianay, sur le terrain donné par Eugène Tripet à la Ville de Cannes, et bénie le 2 décembre 1865.** En 1932, L'agrandissement par l'architecte cannois César Cavallin concerne le transept, le chœur, le clocher, la sacristie et le presbytère dans le but de tripler sa surface. En 1933, seront réalisés les portails, la sculpture des chapiteaux par J. Astoux de Cannes. La pose de la chaire et des vitraux est réalisée par les frères Mauméjean et M. Lemoine de Nancy. Façade nord symétrique marquée d'arcatures de type lombard en calcaire précédant l'église et ses ailes latérales couvertes en terrasses d'agrément. Large porche en plein-cintre bordé de rouleaux sculptés coiffant un bas-relief. Fixé sur le pignon sud-est, une tour en belvédère avec clocher.
- CM 018 **Eglise Saint Georges** **Ancien temple anglican devenu église catholique en 1974.** Architecture anglaise néo-gothique érigée par l'architecte anglais Bloomfield en hommage au Duc D'Albany, huitième enfant de la Reine Victoria, et inaugurée en 1887 par son frère le Prince de Galles. Bâti en pierres apparentes avec nef centrale et deux bas-côtés couverts de toitures à versants inclinés. Fixée à l'angle sud-ouest, une tour de quatre niveaux couronnée d'un clocher polygonal. Baies gothiques ogivales.
- CP 120 **Chapelle du Souvenir** **Eglise luthérienne allemande construite vers 1872 puis rehaussée de deux étages au début du XX^e siècle.** Bâti de quatre niveaux dont un étage attique, avec toit terrasse avec balustrade. Façade sud précédée d'un pavillon de deux niveaux, percé à l'étage de baies cintrées, et couvert d'une terrasse avec balustrade. Façade Est précédée d'un portail en plein-cintre, coiffé d'un fronton avec archivolte à redents. A l'angle sud-est, un portique surmonté d'un parapet.
- CR 075 **Synagogue** **Edifice érigé en 1952, puis agrandi en 1991 et 2016.** Plan rectangulaire tripartite couvert d'un toit-terrasse. A l'est, une aile latérale surmontée d'un dôme couvert de cuivre. Façade sud percée d'un bel oculus où s'inscrit l'étoile de David. Portique d'entrée à triple arcature coiffé d'un toit-terrasse. Doubles et triples baies en plein-cintre.
- CT 015 **Eglise du Prado** **Eglise de style provençal, bâtie sur un plan rectangulaire et ouverte depuis janvier 1911.** Toiture en bâtière et élévations enduites d'un crépi de couleur ocre. Façade ouest symétrique et traitée en clocher-mur. Porche d'entrée en plein-cintre en partie-basse, et bordé de doubles baies en plein-cintre. Au nord de la parcelle, un campanile en bois intégrant trois cloches.
- CW 030 **Chapelle Bellini** **Edifiée en 1894 par le comte Vitali de Rome sur la propriété de la Villa Fiorentina, demeure aristocratique construite par Lord Goldsmith.** Achetée en 1953 par le peintre Emmanuel Bellini qui en fait son atelier. Style baroque avec nef unique. Tribune et abside en cul-de-four. Clocher-porche traité en tour carrée, percé d'une baie bordée de pilastres et coiffée d'un fronton cintré avec horloge. Elévation cylindrique couronnée d'un lanterneau. Riches décors de frises florales et végétales, de corniches, pilastres et balustrades.




DH 153 **Eglise Saint Paul** Initialement temple bâti dans la tradition anglaise, de style néo-gothique, et inauguré le 6 novembre 1869. Eglise édifiée en pierres apparentes et coiffé d'un toit aux versants inclinés. A la nef centrale s'ajoutent une chapelle latérale et un porche d'entrée perpendiculaire. Pignon sud orné de baies ogivales, d'une rosace polylobée et surmonté d'un clocheton. Décor intérieur néo-gothique en stuc et staff peints.



DK 682 **Chapelle de la Californie** Chapelle bâtie dans la tradition anglaise, selon les plans établis en 1923 par M. Goodhart-Rendel, propriétaire et architecte. Edifiée en pierres apparentes comme l'était la villa néo provençale, propriété Rendel, bâtie sur la même unité foncière. Coiffée d'un toit en bâtière avec couverture de tuiles. Plan rectangulaire avec axe de symétrie traversant nord-sud et précédé au nord d'un patio. Chaque façade est agrémentée de larges ouvertures ogivales. Pignon sud traité en mur-clocher.



LISTE DES ELEMENTS DU PETIT PATRIMOINE BATI

CADASTRE	NOMS & ADRESSES	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	PHOTOS
AV 085	Arche d'entrée du Palais des Pins 41, avenue du Docteur Raymond Picaud	Arche de la résidence du Palais des Pins, de style Art déco construite en 1925. Au sud-ouest, le portail d'entrée s'inscrit dans une imposante arche en plein-cintre conçue en béton, dont la clé trapézoïdale est garnie d'un bas-relief sculpté d'une baigneuse accroupie tenant dans son bras gauche un feuillage et sous son bras droit une caravelle.	
AW 139	Porche de la Villa Victoria 3 bis, avenue du Docteur Raymond Picaud	Portail fixé à l'ancienne maison de gardien de la Villa Victoria édifiée en 1853 au profit de Sir Woodfield. Conçu en blocs de porphyre rose agrémenté d'enduit façonné. Sur le modèle du porche d'entrée de la villa Victoria, ce bâti est marqué par une imposante ouverture en accolade garnie de voussures moulurées. Rehaussé d'un fronton rectangulaire percé de neuf carrés ajourés, et précédé de contreforts latéraux. Prolongé à l'ouest par un mur de clôture de même facture, intégrant une porte d'entrée rehaussée d'une voussure en accolade.	
AW 202	Portail du château Vallombrosa 6, avenue Jean de Noailles	Portail d'origine du château édifié en 1856, puis revendu en 1858 au Duc de Vallombrosa. Agrandi en 1893, il devient un palace en 1909 puis une copropriété en 1934. Le château et son parc sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques en 1993. Le portail est ouvragé en ferronnerie d'art et bordé de deux piliers traités en tourelles couronnées de mâchicoulis. Frises de carreaux vernissés soulignant les chapeaux de ces piliers polygonaux.	
BM 183	Lavoir réservoir de la résidence Le Bocage 68, avenue de Grasse	Bâti en pierres apparentes ponctuées de hautes baies en plein cintre et bordées d'un ornement de briques. Toit-terrasse souligné d'une corniche de brique, et rehaussé d'un réservoir.	

BR 022 **Arche d'entrée et clôture de la résidence Rocamare** Château gothique édifié vers 1870 par le Marquis de Rocamare. Arche d'entrée conçue en pierre, coiffée latéralement de décors de boules et agrémentée d'une enseigne en fer forgé à l'effigie du bâti. Piliers traités en bossage et garnis de lanternes en applique. Clôture d'origine en moellons, surmontée d'un décor ferronné, et ponctuée à l'ouest d'une tourelle à toit conique de tuiles.



BR 069 **Fontaine abreuvoir du Square Frédéric Mistral** Fontaine offerte en 1904 par la société des abreuvoirs de Londres à la Ville de Cannes. Constituée de deux bassins ; un semi-circulaire et un plus grand de forme ovale, reliés par un piédestal en pierre coiffé d'une boule.

Boulevard Jean Hibert



BS 202 **Statue de Lord Brougham** Monument inauguré le 19 décembre 1878 pour le centenaire de la naissance du politicien anglais, qui a contribué à l'attractivité internationale de Cannes en accueillant l'aristocratie anglaise au XIX^e siècle. Le piédestal réalisé par l'entrepreneur Claude Laurent porte sur sa face antérieure un poème de Stephen Liégeard. Face sud sculptée d'une branche de lauriers et d'un lion en position allongé. Statue sculptée par Paul Liénard, et inaugurée en 1879, sera détruite en 1941 puis reproduite à l'identique en 1952 par le sculpteur A.L. Trivero. Fontaine et le bassin réalisés en 1984.

Allées de la Liberté,
Promenade de la Pantiero



CE 052 **Fosse Rocaille** Fausse rocaille signée « Chautard », très tendance à partir de la seconde moitié du XIX^e dans les parcs des villas bourgeoises. Constituée d'un cœur de maçonnerie en brique revêtu d'un enduit propre à leurrer. Aspect d'une tourelle génoise de petite taille marquée au nord d'une petite niche cintrée sur la partie supérieure. A l'est, décor de baie cintrée rendue aveugle par de fausses planches de bois. Façade ouest dotée en partie haute d'un blason avec heaume de chevalier, et percée en partie basse d'une arcade où se niche un lavoir à double bac.

28 boulevard de la Source



CI 031 **Chapelle Alexandra** Elevée en 1895 à la mémoire d'Alexandra Skripitzine, par son époux Eugène Tripet, bienfaiteur de Cannes. Conçue en pierre calcaire et coiffée d'une coupole. Précédée d'un porche à trois baies en plein cintre soulignées d'une corniche à modillons, reposant sur des colonnes en forme de quilles.

Square Alexandra



CK 150 **Fabrique de Jardin de la Copropriété La Rose des Vents** Fabrique située au nord de la parcelle de l'ex-villa Les Délices bâtie vers 1872 puis remplacée en 1967 par la copropriété La Rose des Vents. Bâti circulaire agrémenté de colonnes à base carré soutenant le toit paré d'un claustra de tuiles. Un lavoir à deux bacs bordés de marbre, occupe l'espace intérieur. Accès au toit par un petit escalier tournant à gauche.

113-115, avenue Maréchal Juin



CK 163 **Tour observatoire de la Villa Soligny** Tour polygonale conçue en 1868 de porphyre rose de l'Estérel et enduit d'un crépi ocre. Chaînages d'angles garnis de pierres de calcaire. Bâti rehaussé d'un parapet de claustra de tuiles. Le commanditaire de cet ouvrage est M. Boucicaut, qui fut le premier propriétaire de la Villa.

4-6, chemin rural dit de Mauvarre et 83-85, avenue du Roi Albert 1^{er}



- CK 163 **Verrière de la Villa Soligny** Verrière garnie de vitraux de style baroque, située dans le parc de la Villa Soligny édifée en 1868. Elle rehausse le toit-terrasse d'une ancienne dépendance située au droit de l'avenue du roi Albert 1^{er}. Bordée d'une rambarde ouvragée en ferronnerie. Pour anecdote, Aristide Boucicaut, son premier propriétaire aimait y jouer de l'orgue face à la mer.
4-6, chemin rural dit de Mauvarre et 83-85, avenue du Roi Albert 1^{er}
- CK 164 **Belvédère de la Résidence Soligny** Bâti octogonal de deux niveaux sur rez-de-chaussée surélevé. Coiffé d'un parapet maçonné et ajouré. Conçu en charpente métallique néo-gothique et accessible au dernier niveau par un escalier, et au second niveau par une passerelle de bois bordée d'une rambarde ouvragée en ferronnerie, qui borde l'édifice. Angles garnis sur toute la hauteur, de colonnes aux chapiteaux sculptés.
87, avenue du Roi Albert 1^{er}
- CL 108 **Portail et clôture de la résidence Saint-Michel Valetta** Portail de l'ex château néo-gothique Saint-Michel édifé en 1850 et qui fut la propriété du duc de Vendôme et de la princesse Henriette de Belgique, sœur du roi Albert 1^{er}. Depuis 1960, la résidence Saint-Michel Valetta remplace ce château dont il subsiste le portail, la clôture et la conciergerie. Ouvragé en ferronnerie d'art, le portail est surmonté dans l'axe d'un médaillon à l'effigie de Saint-Michel. Flanqué de deux piliers, il s'intègre dans la clôture d'origine en moellons interrompue au sud par une arche où se niche le portillon en fer forgé.
69, avenue du Roi Albert 1^{er}
- CL 166 **Fontaine Saint Georges ou Mémorial au Duc d'Albany** Mémorial élevé en 1887 en hommage au Prince Léopold d'Angleterre, Duc d'Albany, huitième enfant de la Reine Victoria, décédé dans la villa Nevada voisine en 1884. Accessible du haut par un escalier en hémicycle. Conçu en terrasse à l'angle des boulevards des Pins et Saint-Georges. Au centre de la terrasse s'élève le piédestal de la colonne ionique en marbre blanc portant la statue de Saint-Georges. A son pied, le bassin ovale et cannelé de la fontaine, orné d'un masque barbu cracheur d'eau et de deux mufles de lions. En contre-bas, le mur de soutènement parementé de moellons est couronné d'une balustrade interrompue par le monogramme sculpté et la dédicace en marbre apposés par le Prince de Galles, le 24 février 1887. La base du mur est garnie d'une vasque de pierre surmontée d'un mufle de lion.
1, boulevard Saint-Georges
- CN 133 **Entrée sud du Palais Beau Séjour** Entrée sud du Palais Beauséjour datant de 1870. Marquée au droit de l'avenue Beauséjour par deux piliers surmontés de sculptures de lions assis tenant chacun un bouclier. L'entrée se poursuit par un accès bordé de murets rehaussés de grilles, qui conduit au portail d'entrée ouvragé en ferronnerie d'art et flanqué de deux piliers aux chapeaux moulurés.
13, avenue Beauséjour
- CV 201 **Clôture sud de la Résidence Gallia** Clôture sud de l'ex Casino des Fleurs édifé vers 1888 et constituée d'un mur bahut rehaussé d'une grille. Vers 1900, le casino change de destination pour devenir l'hôtel Gallia. Ponctuée de piliers, la clôture est marquée dans l'axe par le portail d'origine ouvragé en ferronnerie d'art, à l'effigie de l'hôtel Gallia. Il est flanqué latéralement de deux portillons de même facture.
27, boulevard Montfleury
- CW 164 **Portail est du lotissement Springland** Portail Est de la villa Springland édifée vers 1870, répertoriée sur la liste des éléments de paysage du P.L.U. et dont le parc a été loti en 1951. Portail plein à double vantaux en ferronnerie d'art et agrémentés de volutes. Flanqué de deux piliers aux chapeaux moulurés et surmontés de décors ouvragés en fer forgé.
101, avenue de Vallauris



CW 060	Entrée sud du lotissement Springland	Clôture sud de la villa Springland édifée vers 1870. et conçue d'un muret en moellons rehaussé d'une grille. Interrompue à l'ouest par les deux piliers bordant le portillon en fer forgé d'accès à la loge du gardien. Dans l'axe, le portail d'entrée flanqué de deux piliers aux chapeaux moulurés, s'ouvre par deux vantaux en ferronnerie d'art agrémentés de volutes et de volutes.	
	71, avenue de Vallauris		
DE 002	Porche du lycée Carnot	Portail du lycée, initialement collège communal édifé en 1913 par l'architecte Camille Mari. En 1947, le collège devient un lycée d'Etat. Porche composé d'une serlienne ; triplet formé par un imposant arc en plein cintre encadré par deux autres plus étroits. Ensemble couvert de corniches à modillons.	
90, boulevard Carnot			
DH 255	Pigeonnier de la résidence du Parc Montrose	Pigeonnier de l'ancien hôtel « Prince de Galles » qui fut au XIXème siècle le plus grand édifice de Cannes. Inspiré des tours médiévales, ce bâti cylindrique est couvert d'un toit conique en ardoise souligné d'une frise carrelée blanche, garnie d'un liseré bleu et d'un second dentelé en brique.	
13, avenue Montrose			
DH 255	Clôture de la résidence du Parc Montrose	Clôture de l'ex-hôtel « Prince de Galles », le plus grand de Cannes au XIXème siècle, qui fut édifé en 1876 puis démoli en 1982 par le promoteur de la résidence du Parc Montrose. Entièrement ouvragé en ferronnerie d'art, le portail d'entrée à double battants est flanqué latéralement de trois vantaux fixes de même facture. Prolongé de part et d'autre de l'entrée par une clôture composée d'un mur bahut rehaussé, sur l'avenue Montrose, d'une grille en fer forgé et répondant au même code ornemental que le portail d'entrée. Sur l'avenue d'Annam, la clôture maçonnée en moellons se poursuit sans partie haute ciselée en ferronnerie.	
11, avenue Montrose			
DK 134	Péristyle de la villa La Fleurière	Péristyle situé à l'ouest de l'ex villa Isola Bella, et conçu en 1910 par l'architecte Harold Peto. Cet ouvrage borde un bassin d'une trentaine de mètres de long, par une double rangée de 52 colonnes de marbre, couverte d'une pergola en bois de 3,5m de large. Extrémités du bassin ponctuées de portiques coiffés de frontons triangulaires et dont les façades sont garnies de marbre rose.	
7, avenue Fiesole			
DK 422	Portail de la résidence Isola Bella	Portail de la villa Isola Bella édifée vers 1872 au sein d'un parc de 10ha, puis démolie et remplacée par l'immeuble Isola Bella en 1957. Précédé d'un parvis, ce portail à double vantaux est ouvragé en ferronnerie d'art et s'inscrit dans une arche couronnée d'un décor de volutes en fer forgé.	
104, avenue de Vallauris			
DK 077	Terrasse suspendue de l'ex Château de Thorenc	Précédant l'ex-château de Thorenc, cette imposante terrasse est soutenue au sud par un portique ordonnancé dans la symétrie avec décrochés latéraux en saillie. Ce cryptoportique est coiffé d'un vaste jardin suspendu et conçu par de massives colonnes traitées en bossage et rehaussées d'un entablement avec balustrade. A l'est, terrasse percée d'un nymphée à ciel ouvert bordé d'un péristyle. A l'ouest, terrasse soutenue par un mur orné d'une arcature aveugle, qui s'inscrit dans la linéarité du portique.	
38, boulevard d'Oxford			

DK 077 **Portail de la Résidence Château de Thorenc** Portail du Château de Thorenc édifié vers 1870 pour la duchesse de Bedford sur les terres acquises en 1832 par Sébastien de Riouffe, baron de Thorenc et petit fils de Jean de Riouffe. Portail conçu en 1932 par les architectes C. Legrand et Léon Le Bel. Agrémenté de losanges ajourés en ferronnerie d'art. Le portail est flanqué de piliers doublés d'entablements supportant deux socles sculptés et rehaussés de lions assis tenant un bouclier.



Fontaine Fontaine installée au XIXème siècle pour l'inauguration de l'arrivée de l'eau à Cannes par le canal de la Siagne. Constituée d'un bassin circulaire en pierre. Au centre, une colonne polygonale en fonte soutenant deux vasques superposées. A sa base, quatre putti soufflant dans des trompes. Au sommet, la statue d'une fillette portant sur sa tête une corbeille. Nombreux décors sculptés de coquilles Saint-Jacques, fleurs et feuilles d'acanthes.

Place du Général de Gaulle



Fontaine du Suquet Longtemps l'unique point d'eau de la ville, elle prend sa forme actuelle sous l'administration du Maire Jean Hibert en 1897. Comprenant trois vasques semi-circulaires adossées aux trois côtés de la colonne de distribution d'eau, ornée de bossages et de pointes de diamants sur les angles.

Place du Suquet



Fontaine abreuvoir Fontaine offerte en 1904 par la société des abreuvoirs de Londres à la Ville de Cannes. Bassin rectangulaire avec inscription commémorative gravée, et porté par deux blocs flanqués de demi-bornes. A l'une des extrémités, une pile polylobée au canon sculpté en forme de masque humain. L'ensemble est en marbre de Carrare.

Boulevard Jean Hibert



AS 047 **Poste EDF** Bâti de style Art Déco édifié au début du XX^e siècle lors de l'électrification de la ville. Plan carré couvert d'un toit-terrasse débordant en auvent et rehaussé d'un parapet cannelé. Façade sud garnie latéralement de pilastres cannelés et percée dans l'axe d'un oculus polygonal coiffant la porte d'entrée au cadre mouluré.

Boulevard du Midi-Louise Moreau



DPM **Oratoire de la Croix** Oratoire érigé en lieu et place d'une petite croix de fer qui a donné son nom à la célèbre Promenade de la Croisette. C'est à cet endroit que durant des siècles, des pénitents venaient en pèlerinage et embarquaient pour les îles. En souvenir de cette croix, cet oratoire fut édifié par M. Giordanengo, financé par la Ville de Cannes, puis inauguré en juillet 2010.

Parking du Palm Beach



PATRIMOINE VEGETAL

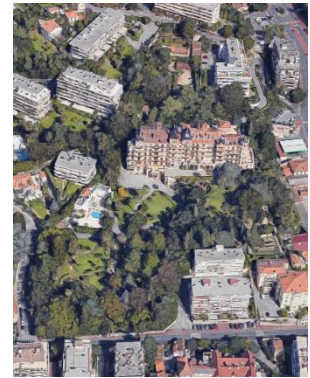
LISTE DES JARDINS REMARQUABLES

CADASTRE	NOMS & ADRESSES	EXTRAIT GRAPHIQUE P.L.U.	PHOTOS
AP 376	<p>Parc de la Villa Perrier 145, boulevard Leader</p>		
AV 046	<p>Parc de la Villa Hollandia 16, avenue du Docteur Raymond Picaud</p>		
AW 053	<p>Jardin de la Villa La Surprise 5-9 boulevard du Moulin</p>		
AW 056	<p>Parc de la résidence Parc Continental 2-3, place Stanislas</p>		

AW 167 **Parc de la Villa Rothschild**
1-9, avenue Jean de Noailles



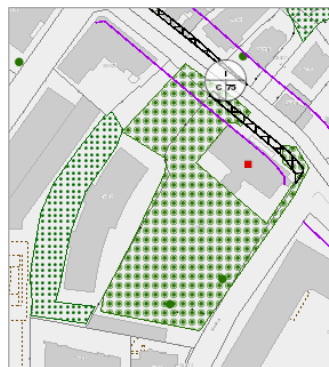
AW 202 **Parc du Château Vallombrosa**
6-8, avenue Jean de Noailles



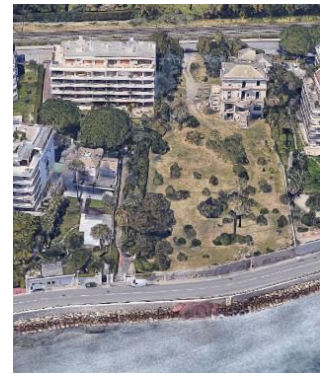
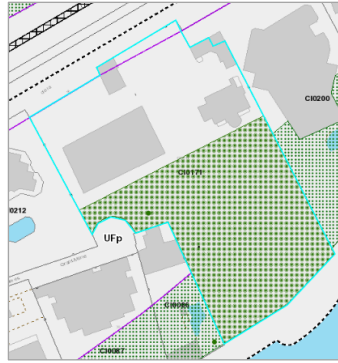
BI 219 **Parc de la Villa Barety**
68, avenue du Petit Juas



CH 042 **Parc de la Villa Eldorado**
36-38, avenue Maréchal Juin



CI 171 **Parc de la Villa Federica**
36, boulevard de la Source



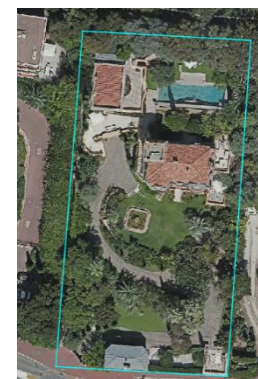
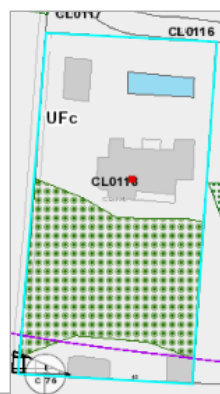
CK 163 **Parc de la Villa Soligny**
85, avenue du Roi Albert 1^{er}



CL 111 **Parc de la Résidence Champfleury**
44, avenue du Roi Albert 1^{er}



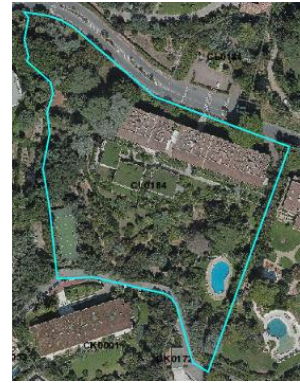
CL 118 **Parc de la Villa Coralie**
43, avenue du Roi Albert 1^{er}



CL 179 **Parc de la Villa Mariposa**
56-58, avenue du Roi Albert 1^{er}



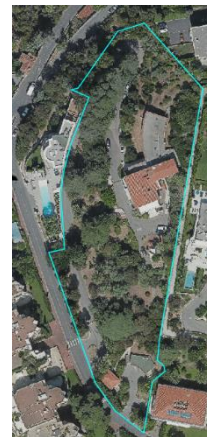
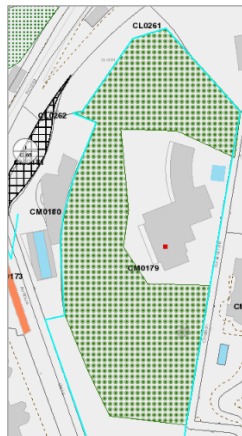
CL 184 **Parc de la résidence du Roi Albert**
50-54, avenue du Roi Albert 1^{er}



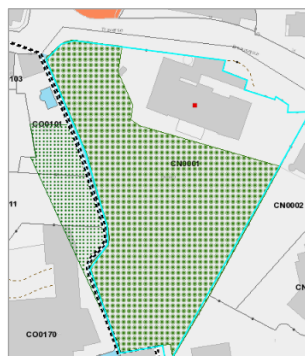
CM 175 **Parc de la résidence Le Californie**
23-27, avenue du Roi Albert 1^{er}



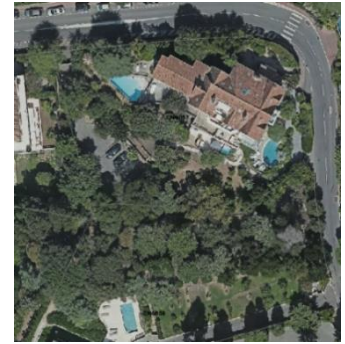
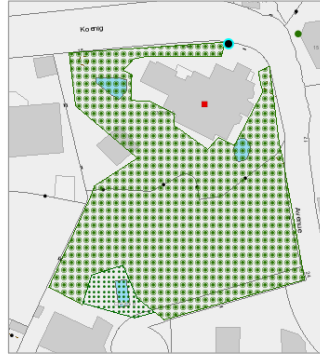
179 **Parc de La Villa Exelsior**
9, avenue de la Californie



CN 001 **Parc de l'Hôtel Windsor**
Traverse Beauséjour



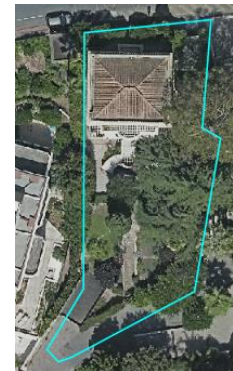
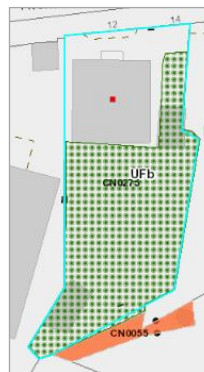
CN 057 **Parc de la Villa la Cava**
 CN 058 18-20, avenue Maréchal Koenig



CN 133 **Parc du Palais Beauséjour**
 13, avenue Beauséjour



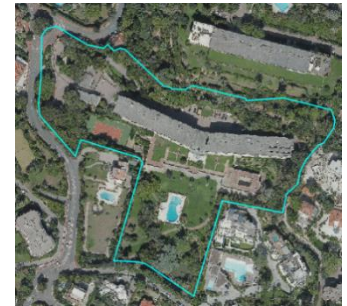
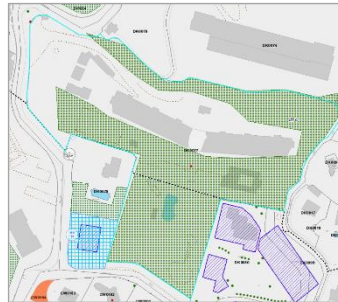
CN 0275 **Parc de la Villa Saint Jean**
 12, avenue du Maréchal Koenig



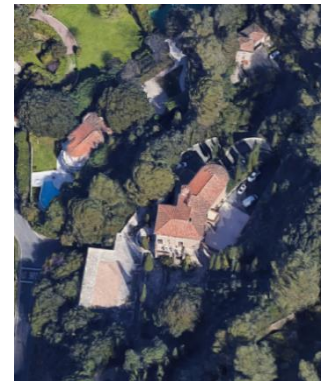
CS 0082 **Les Jardins de Saint-Nicolas**
23 rue Docteur Calmette



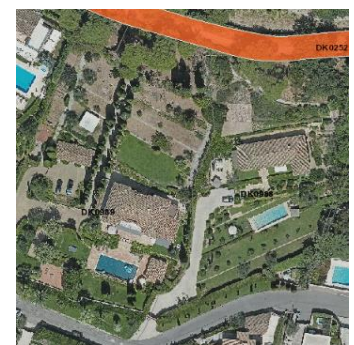
DK 077 **Parc de la résidence Le Château de Thorenc**
38, boulevard d'Oxford



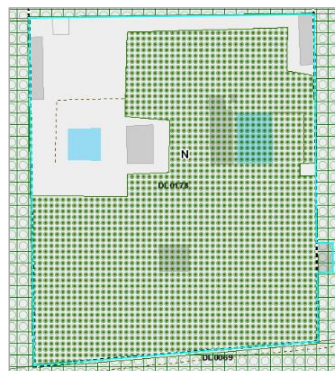
DK 381 **Parc de la Villa Domergue**
DK 603 Impasse Fiesole



DK 988 **Parc Le Paradis Terrestre**
DK 989 8, Corniche du Paradis



DL 178 **Grand jardin de l'île Sainte-Marguerite**



C/ LIVRET DES PLANS DE MASSES

SOMMAIRE

QUARTIER FRAYERE

- | | |
|--|----------|
| 1. Rue Amador Lopez – Cœur de Frayère | Page 194 |
| 2. Rue Amador Lopez – Bâtiment Sports et Santé | Page 195 |

QUARTIER BOCCA

1. Bocca centre (BC)

- | | |
|--|----------|
| 1. Angle Tonner/Dozol « rond-point de la Gaîté » | Page 196 |
| 2. Rue A. Dozol | Page 197 |
| 3. rue Paul Négrin / rue Louis Brouchier ouest | Page 198 |
| 4. Rue L. Brouchier | Page 199 |
| 5. Angle P. Négrin/Roubine | Page 200 |
| 6. Angle 104/106 Tonner / Roquebillière | Page 201 |
| 7. Ilot J. Aicard / Jourdan / St V. de Paul / Jeancard | Page 202 |
| 8. Angles Tonner / Sémard | Page 203 |
| 9. Rue du Bosquet | Page 204 |
| 10. Angle sud Tonner / Barthelemy | Page 205 |
| 11. Ilot avenue M. Jourdan/chemin de l'Olivier | Page 206 |
| 12. Ilot rues du Bosquet/Jean Gras | Page 207 |

2. Bocca nord (BN)

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| Angle M. Jourdan / Ch. de la Frayère | Page 208 |
|--------------------------------------|----------|

3. Bocca Roubine Tourrades (BRT)

- | | |
|---|----------|
| 1. 197-201 avenue Francis Tonner | Page 210 |
| 2. 9 rue de la Praderie | Page 211 |
| 3. 11 rue de la Praderie | Page 212 |
| 4. 169 avenue Francis Tonner | Page 213 |
| 5. 14 rue Paul Négrin | Page 214 |
| 6. 157 avenue Francis Tonner | Page 215 |
| 7. 140 avenue Francis Tonner | Page 216 |
| 8. 130 avenue Francis Tonner | Page 217 |
| 9. 175 av Francis Tonner et 94 av de la Roubine | Page 218 |
| 10. 161 avenue Francis Tonner | Page 219 |
| 11. 116 avenue de la Roubine | Page 220 |
| 12. 108 avenue de la Roubine | Page 221 |
| 13. Rue de la Praderie | Page 222 |

QUARTIER GRASSE-BROUSAILLES (GB)

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. 27/35 Bd du Perrier | Page 223 |
| 2. 8 Chemin du Grand Jas | Page 224 |
| 3. 267/281 Avenue de Grasse | Page 225 |
| 4. 2/24 Impasse des Mimosas | Page 226 |
| 5. Ilot Grasse / Grand Jas/Riou | Pages 227 et 228 |
| 6. Angle Grasse/Vosges | Page 229 |

QUARTIER PETIT JUAS (PJ)

1. 61 avenue J. De Lattre de Tassigny (« Vallergues ») Page 230

QUARTIER CARNOT (C)

1. Angle Carnot/Yuccas Page 231
2. Allée des Yuccas Page 232

QUARTIER REPUBLIQUE (R)

1. 185/205 Bd de la République Page 233
2. Angle Walter / Camp Long Page 234
3. Angle nord Fellegara / St Paul Page 235
4. Angle sud Fellegara / St Paul Page 236
5. 149/163 bd de la République Page 237
6. Angle République / Migno Page 238
7. Angle nord Baronne / République Page 239
8. Angle sud Baronne / République Page 240
9. République cœur Lycée J. Ferry Page 241
10. 101 Bd de la République Page 242
11. 4 rue Boucicaut Page 243
12. 2 Av. du Commandant Bret Page 244
13. 93, 95 Av. de la République Page 245
14. Angle L. Noël / BD de la République Page 246
15. Square Marcellin Page 247
16. Angle République/ Denans Page 248
17. Angle Isola Bella/Léandre Sardou Page 249

QUARTIER POINTE CROISSETTE (PC)

1. Angle Lérins / St Jin-Jin Page 250
2. Angle ouest Lérins / Reine Astrid Page 251
3. Angle Est Lérins / Reine Astrid Page 252
4. 109 avenue de Lérins Page 253

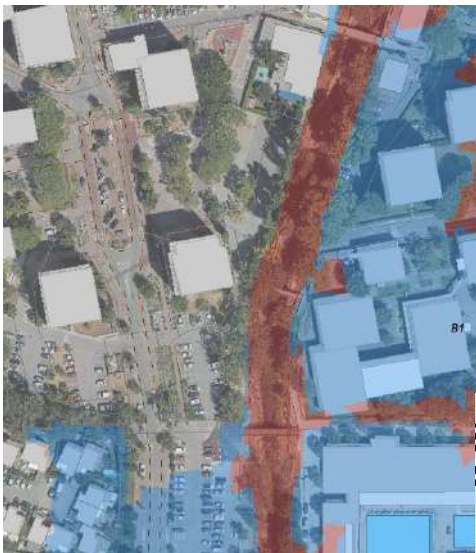
Parcelles concernées : AC 160, 161, 372, 529, 531, 532 à 537

Principes du plan de masse :

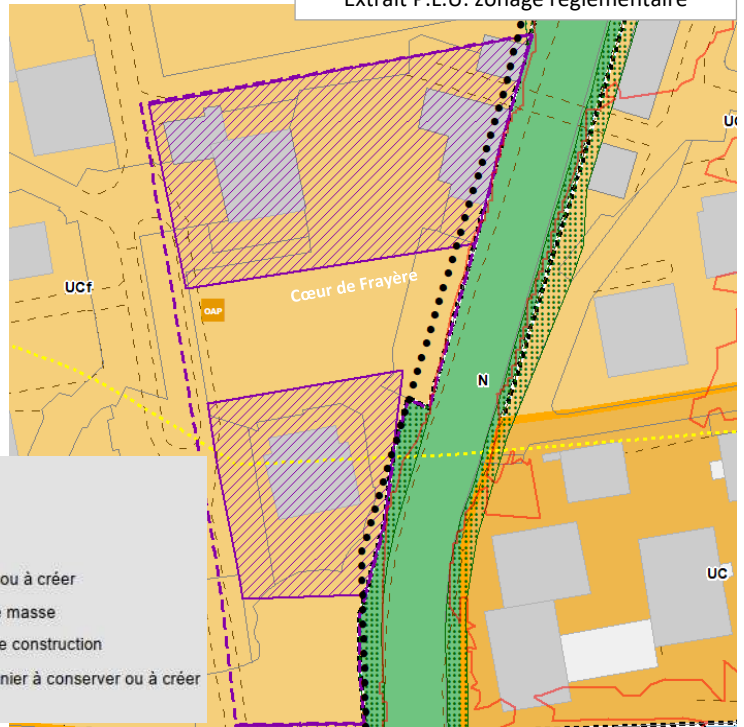


- Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrites au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.
- Le périmètre « Cœur de Frayère » vise la reconversion des deux premiers niveaux et pieds d’immeubles d’habitations de la résidence Sainte Jeanne (tours I et S) pour créer une offre d’équipements et de services, ainsi que la construction d’un nouveau bâtiment en vue de former une nouvelle polarité sociale, culturelle et entrepreneuriale. Ces nouveaux équipements publics, nécessaires au quartier, respectent les orientations du plan-guide du projet ANRU.
- Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

Extrait du P.P.R.I. révisé



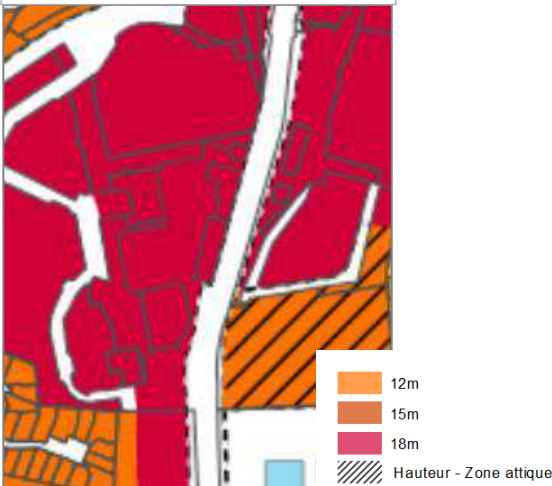
Extrait P.L.U. zonage réglementaire



Légende

- Zone UCf
- Zone naturelle
- Espace vert protégé ou à créer
- Périmètre de plan de masse
- Emprise maximale de construction
- Cheminement piétonnier à conserver ou à créer
- Couloir GRT gaz (I3)

Extrait Carte des hauteurs



Vue 3D Cœur de Frayère

Parcelle concernée : AC 288



Principes du plan de masse :

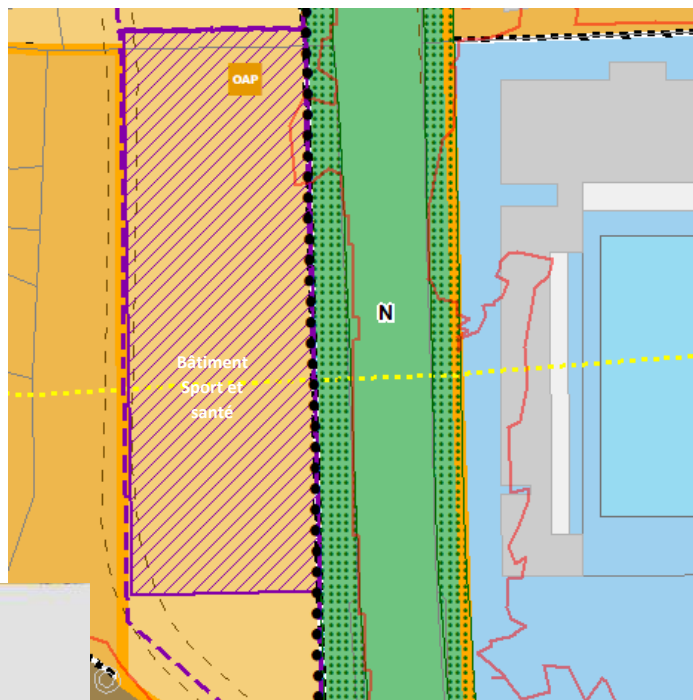
- Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrites au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.
- Au sud du périmètre ANRU, le périmètre « Bâtiment Sport et Santé » consiste à construire un nouveau bâtiment qui abritera de nouvelles fonctions sportives, un centre de santé, une pharmacie, des logements, ainsi qu’un parking en superstructure. Ces nouveaux équipements publics, nécessaires au quartier, respectent les orientations du plan-guide du projet ANRU.

- Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public ;
- Favoriser la double orientation des logements.

Extrait du PPRI révisé



Extrait PLU zonage réglementaire



Légende

- Zone UCf
- Zone naturelle
- Espace vert protégé ou à créer
- Périmètre de plan de masse
- Emprise maximale de construction
- Cheminement piétonnier à conserver ou à créer
- Couloir GRT gaz (13)

Extrait Carte des hauteurs



- 12m
- 15m
- 18m
- Hauteur - Zone attique

lement d’urbanisme



Vue Bâtiment Sport et Santé



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires et leur profondeur surplombant le domaine public peut être supérieure ou égale 0,80 mètre sous réserve d’une parfaite intégration urbaine et sans occasionner de nuisances aux immeubles riverains.

Caractériser ce carrefour stratégique d’entrée du cœur historique de la Bocca et inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant composé principalement d’immeubles collectifs.

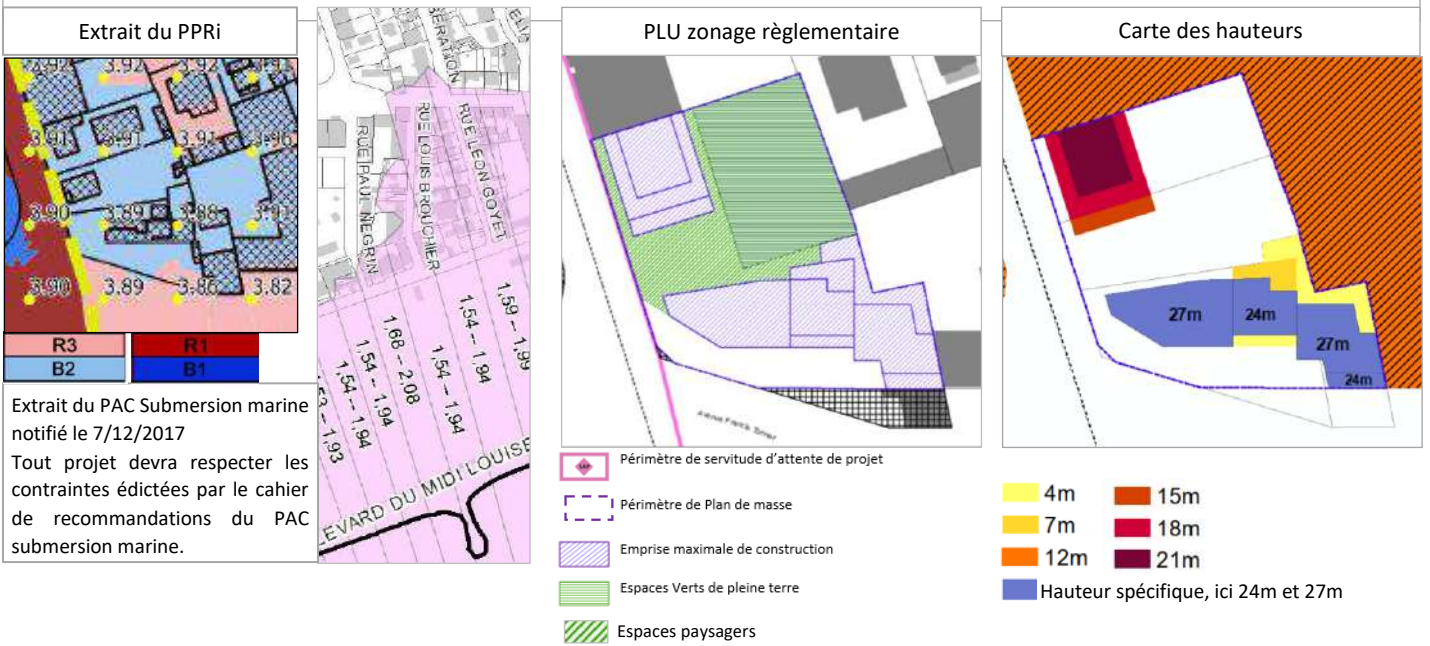
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

Les surfaces non tramées à l’intérieur du périmètre sur la carte générale sont des espaces libres (voir définition au règlement du PLU).

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Vue sud-ouest

Illustrations schématiques 3D

Vue nord-est



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

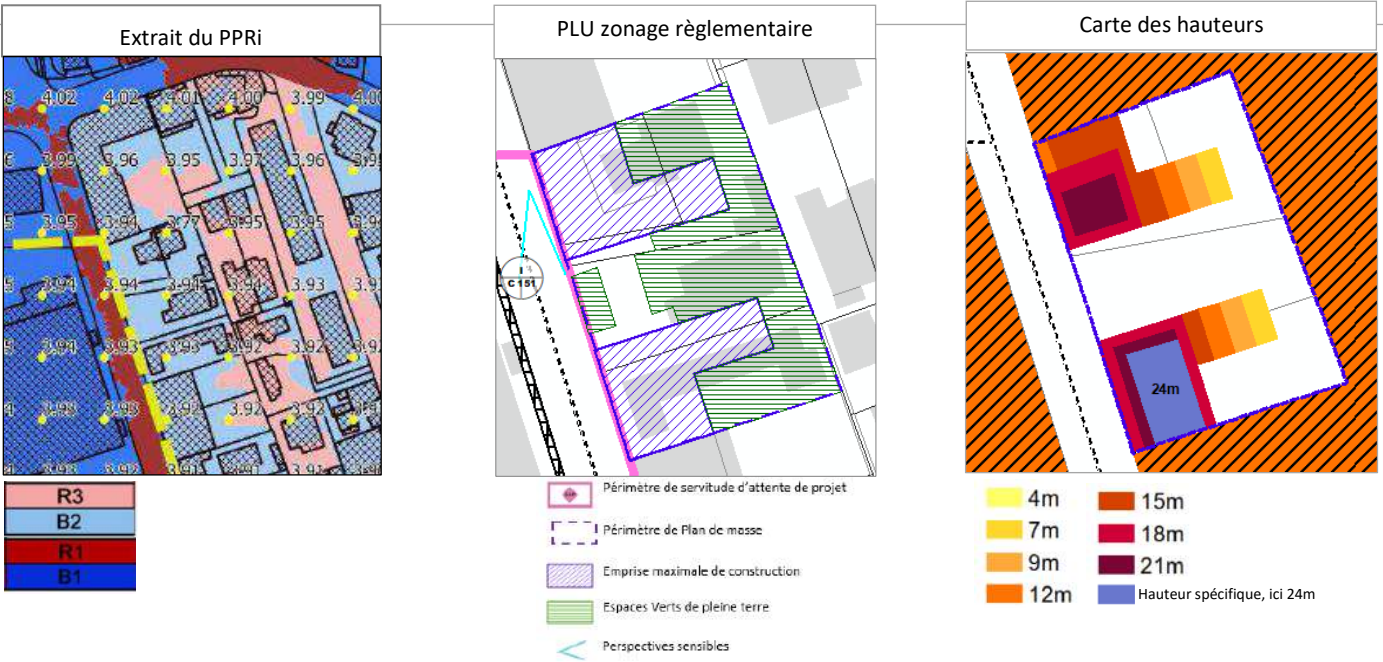
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Illustrations schématiques 3D



Fiche PLAN DE MASSES N° BC 3 – rue Paul Négrin / rue Louis Brouchier ouest

Parcelles concernées : AI 182, 184 à 190, 192, 247 partie, 280, 281



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

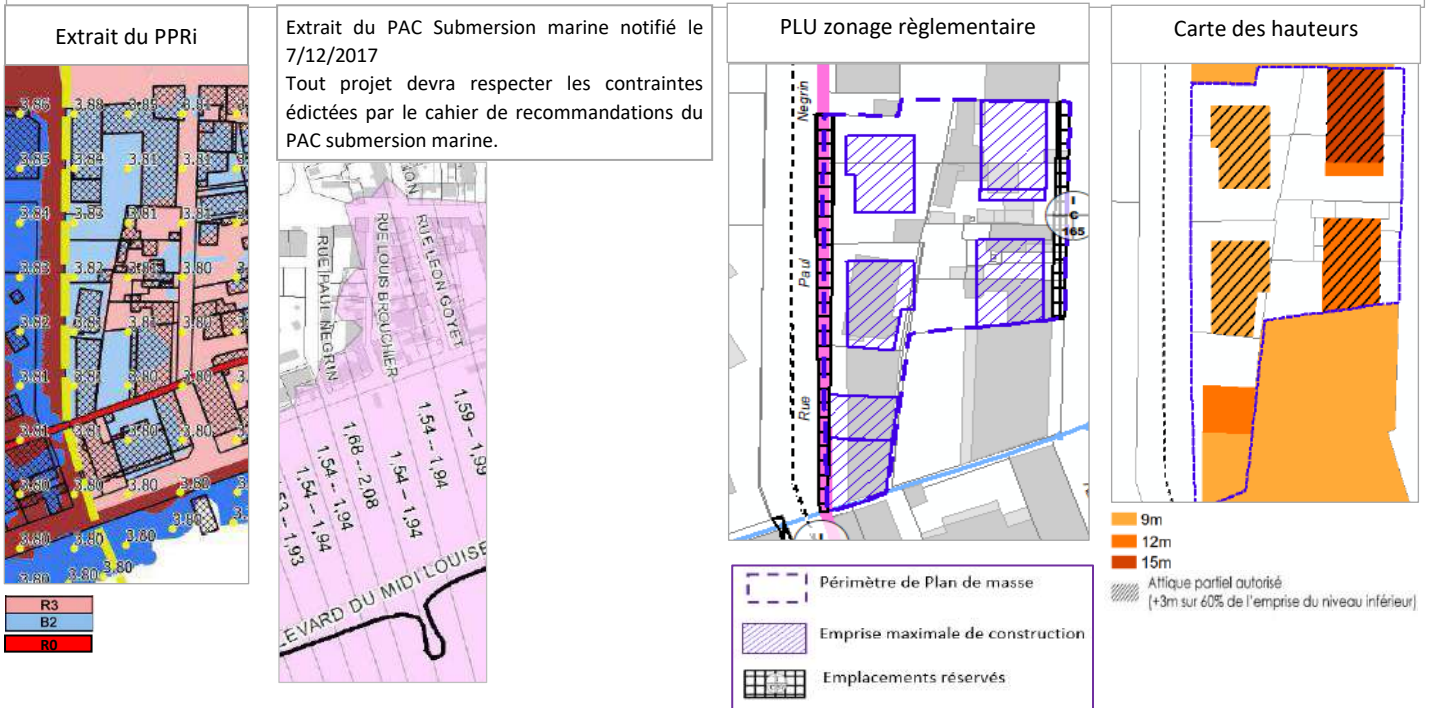


Illustration schématique 3D

Vue ouest



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

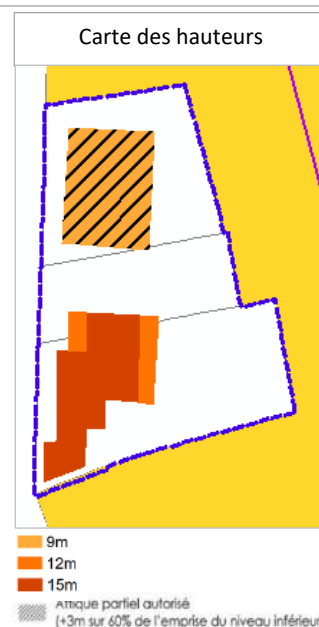
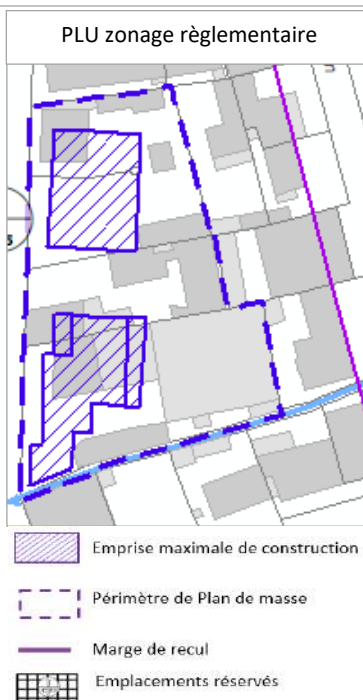
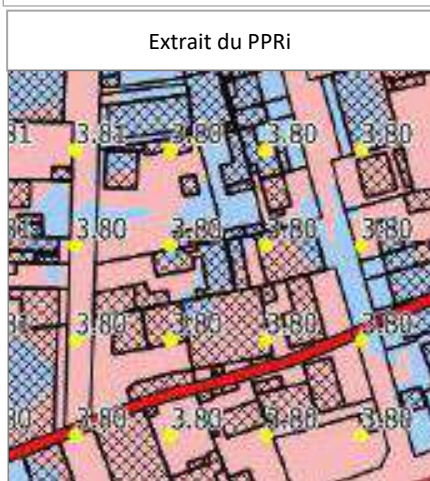
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



Vue sud

Vue ouest



Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

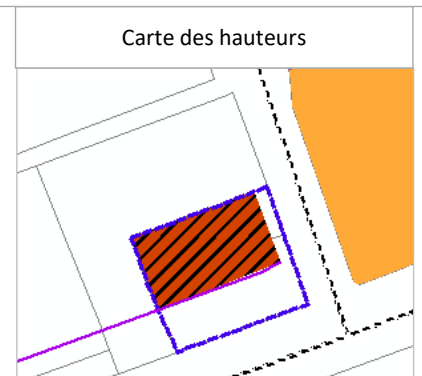
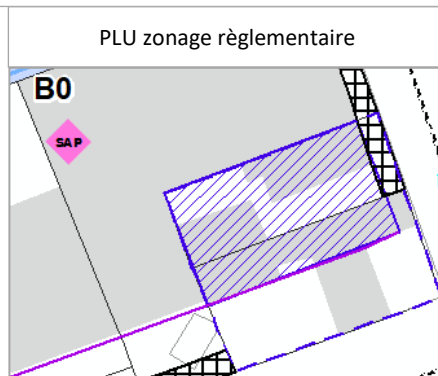
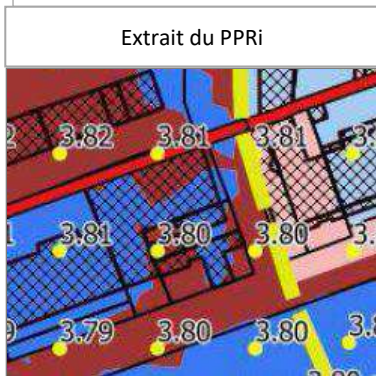
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols.

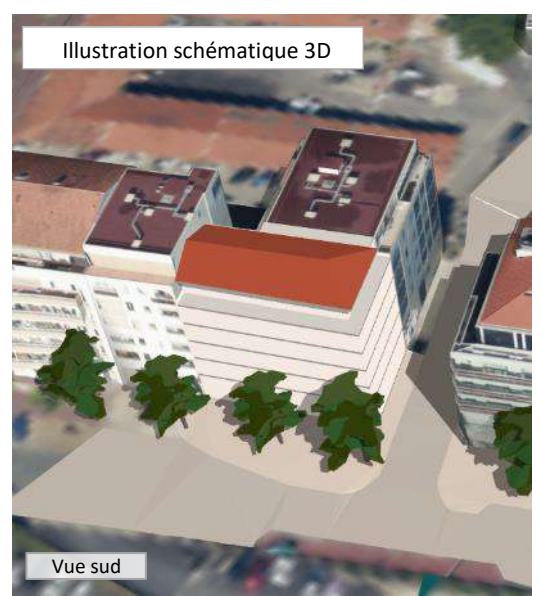
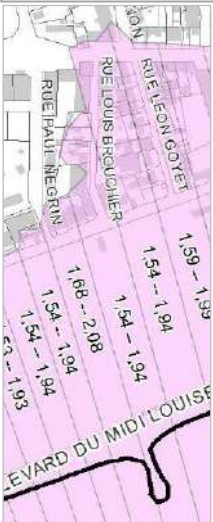
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.





Principes du plan de masse :

Opération d'ensemble de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par le polygone d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

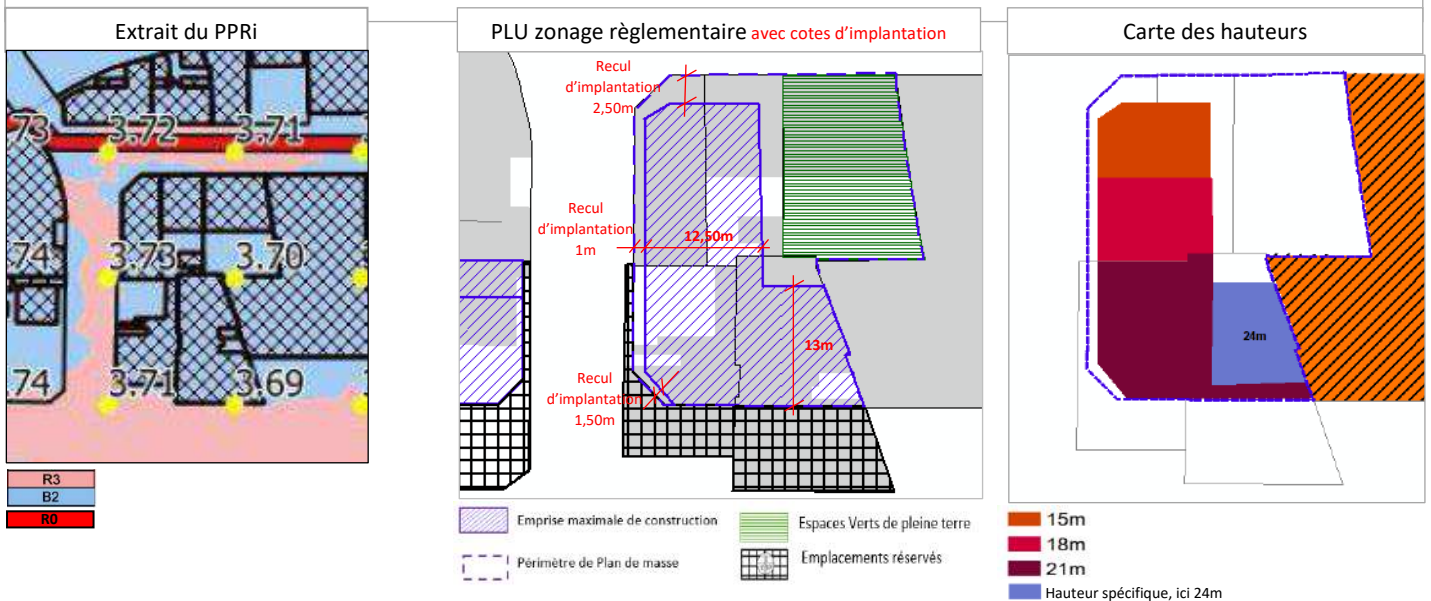
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige dans l'espace vert de pleine terre. La plantation d'arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

Les surfaces non tramées à l'intérieur du périmètre sont des espaces libres (voir définition au règlement du PLU).



Illustrations schématiques 3D



Principes du plan de masses :

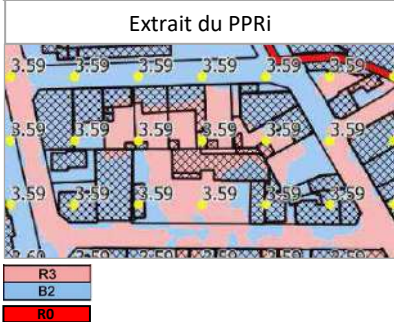
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

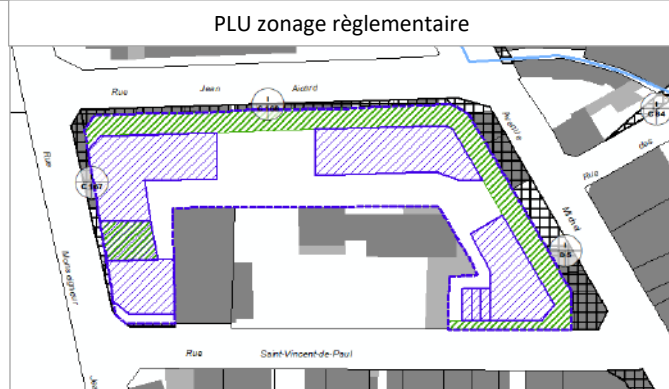
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols au-delà du règlement du PPRI, par la recherche de création maximale d’espaces verts de pleine terre.

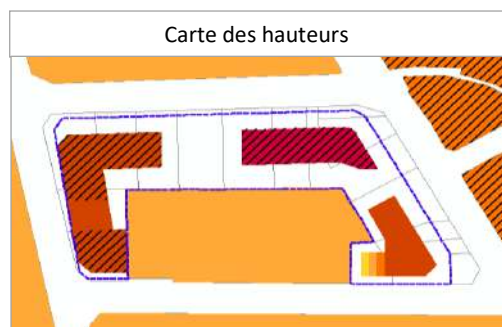
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



- Espaces paysagers (mini 50% d’espace vert sur dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Emplacement réservé



- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- Atlique partiel autorisé (+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

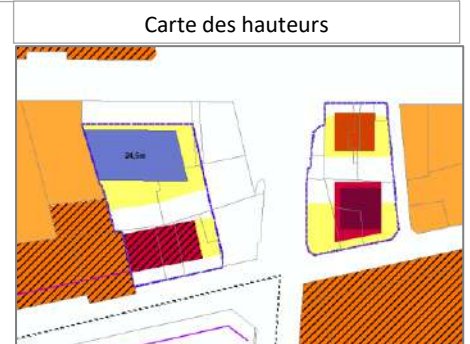
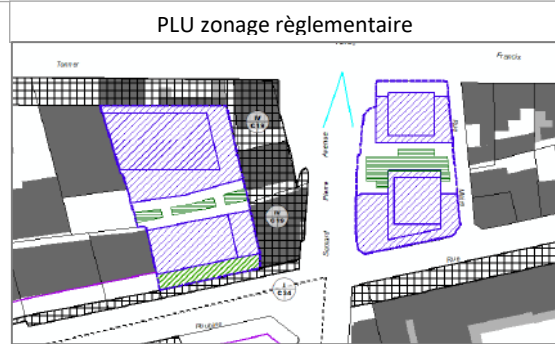
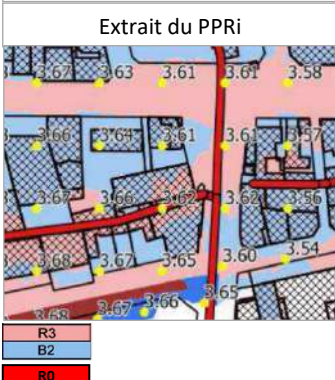
Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et pérenne pour ce lieu stratégique charnière du cœur de quartier en lien avec la mer.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima, au-delà du règlement du PPRI, les surfaces d’espaces verts à créer (paysagers et de pleine terre) identifiées au PLU.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. Les surfaces non tramées (hors SMS) à l’intérieur du périmètre pourront être des espaces libres.

L’immeuble principal existant au sein de l’îlot Est, représentatif de l’histoire patrimoniale et villageoise du quartier, doit être préservé et faire l’objet d’une valorisation.



- Espaces verts de pleine terre
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses

- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Hauteur spécifique, ici 24.5 m
- Atfrique partiel autorisé (+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.

Illustrations schématiques 3D



Vue nord



Vue sud



Principes du plan de masse :

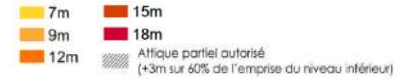
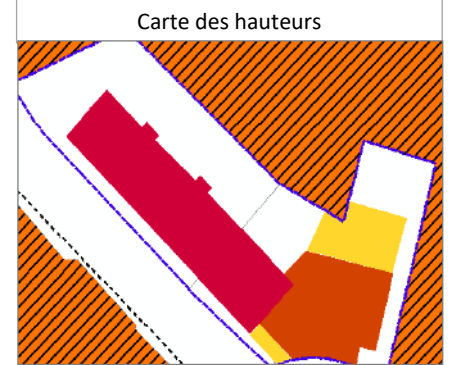
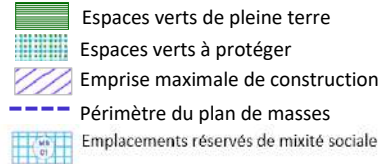
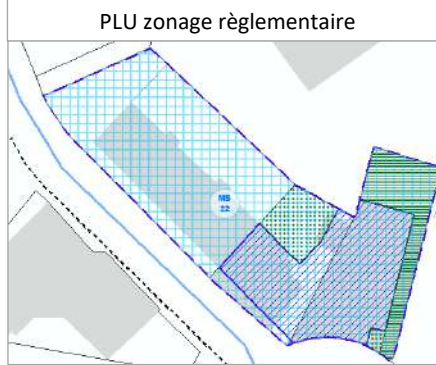
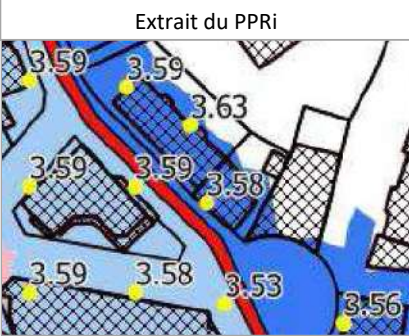
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima, au-delà du règlement du PPRI, les surfaces d’espaces verts identifiées au PLU.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

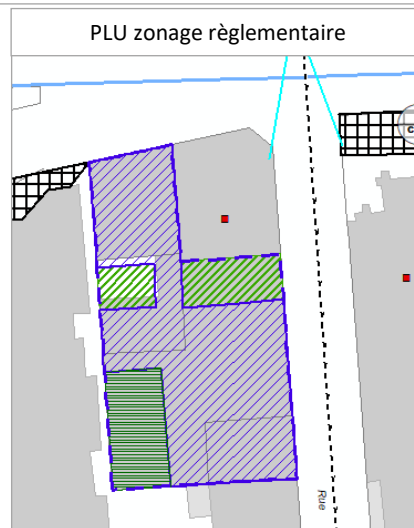
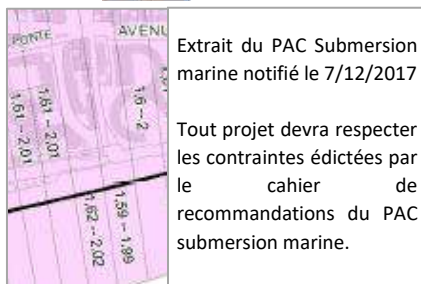
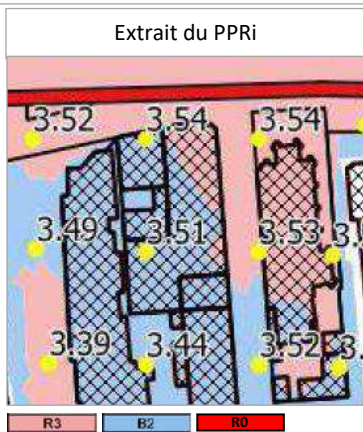
Opération d'ensemble de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par le polygone d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

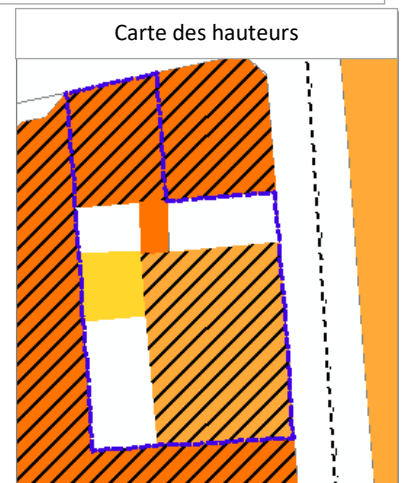
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts de pleine terre et d'espaces paysagers identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige dans l'espace vert de pleine terre. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



- Espaces verts de pleine terre
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses



- 7m
- 9m
- 12m
- Attique partiel autorisé (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)



Illustrations schématiques 3D



Principes du plan de masses (division possible suivant le périmètre en cœur d'îlot) :

Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses pourront être édifiés en dehors des volumes réglementaires. Leurs formes et traitement contribueront à la qualité esthétique de l'ensemble architectural.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts à créer (paysagers et protégés) identifiées au PLU, et par la recherche de création maximale d'espaces verts de pleine terre.

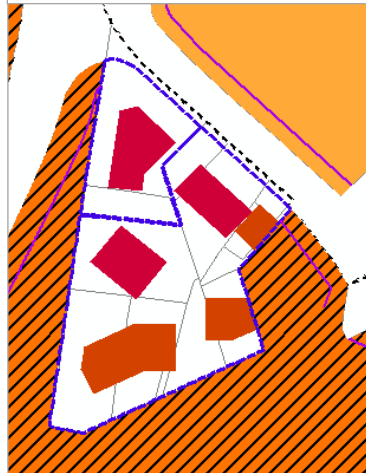
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.






Obligation de 30% de logements sociaux.

PLU carte générale



Carte des hauteurs



-  Espaces verts protégés
-  Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre du plan de masses
-  Emplacement réservé









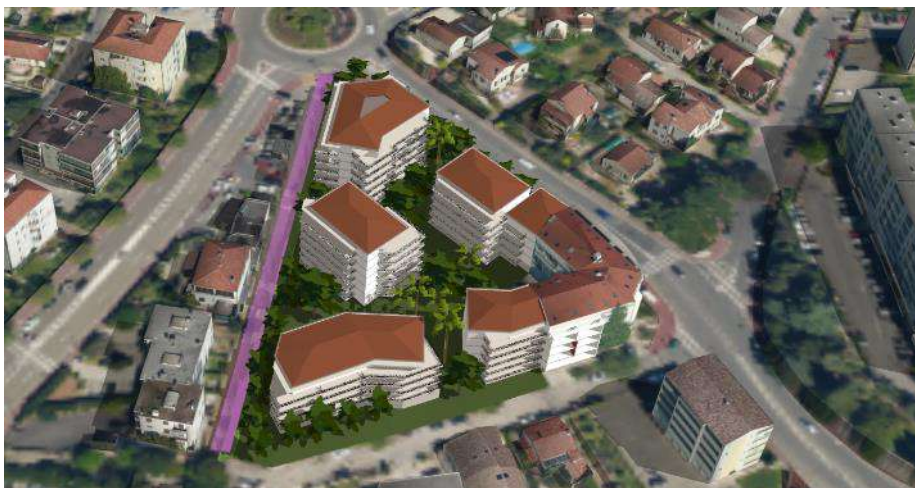
-  4m
-  7m
-  9m
-  12m
-  15m
-  18m
-  21m
-  Atteinte partiel autorisée (+3m sur 60% de l'emprise du niveau inférieur)

Illustration schématique 3D – vue sud



Vue nord

Fiche PLAN DE MASSES N° BC 12 – îlot rues du Bosquet/Jean Gras

Parcelles concernées : AK 8 à 12 et 19 à 38



Principes du plan de masses (division possible suivant le périmètre en cœur d'îlot) :

Opération de restructuration urbaine grâce à l'outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'intérieur du volume défini par les polygones d'implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d'adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses pourront être édifiés en dehors des volumes réglementaires. Leurs formes et traitement contribueront à la qualité esthétique de l'ensemble architectural.

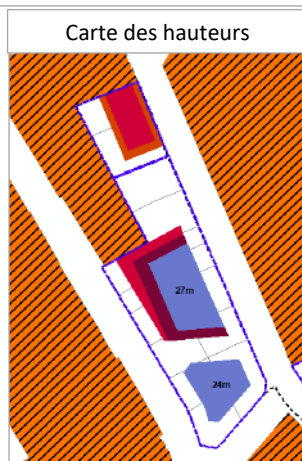
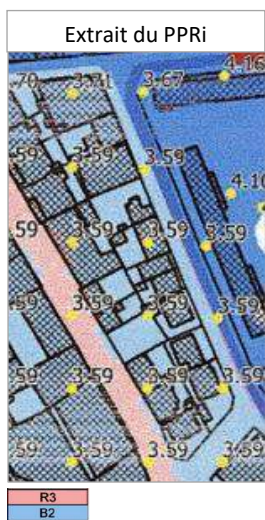
Conformément au règlement du P.P.R.i, les balcons et terrasses pourront être édifiés en dehors des volumes réglementaires en zone B2. Leurs formes et traitement contribueront à la qualité esthétique de l'ensemble architectural.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

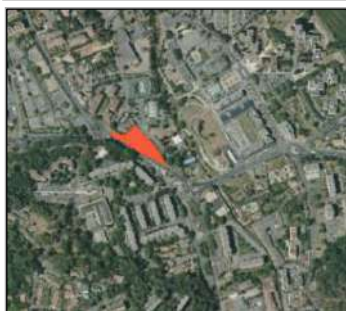
Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d'espaces verts à créer (paysagers et protégés) identifiées au PLU, et par la recherche de création maximale d'espaces verts de pleine terre.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l'agrément de l'espace public, et notamment en plantant des arbres de haute tige. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d'essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



- Espaces verts protégés
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Hauteur spécifique, ici 24 et 27m





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

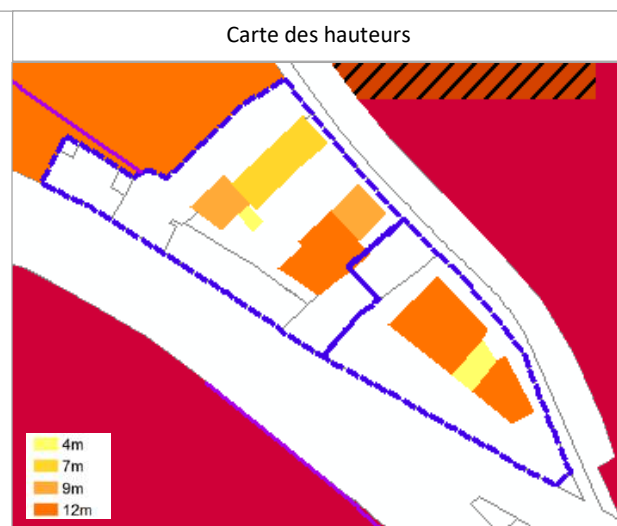
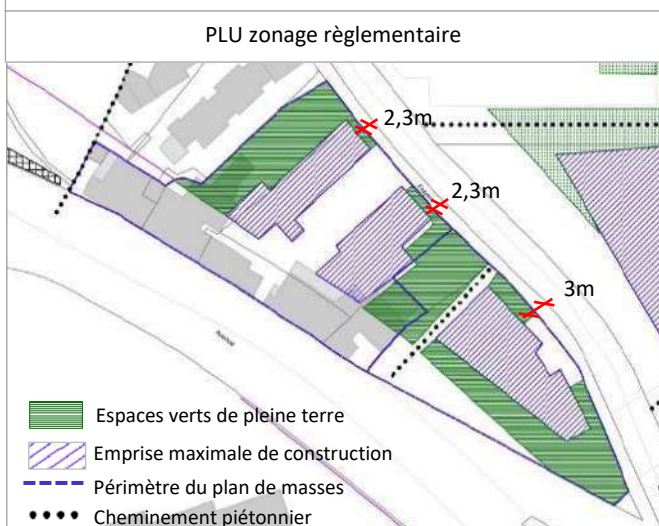
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

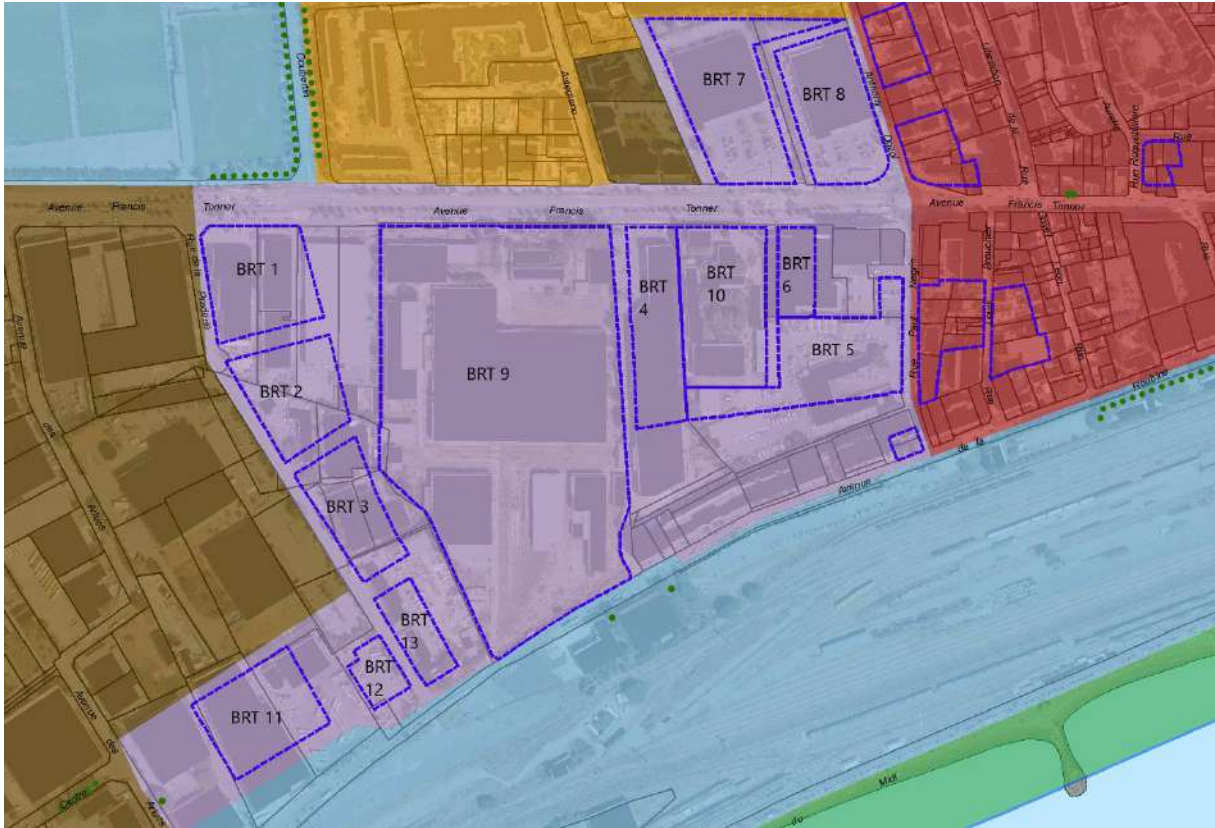
Les surfaces non tramées à l’intérieur du périmètre pourront être des espaces libres, tout en développant une majorité optimale d’espaces verts de pleine terre.



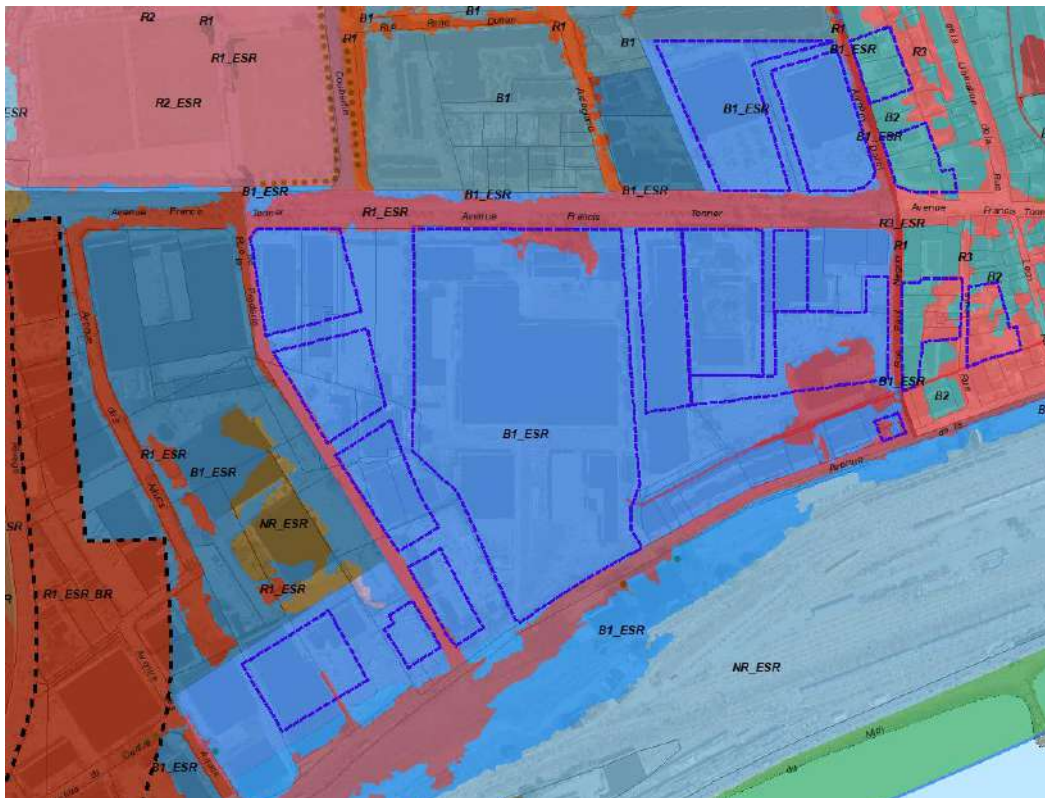
Illustrations schématiques 3D



Présentation générale des fiches de plans de masses n° BRT 1 à 13



Localisation des secteurs de plans de masses du sous-secteur Roubine-Tourrades



Zonage réglementaire du P.P.R.I. sur le sous-secteur de la ZI Roubine



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

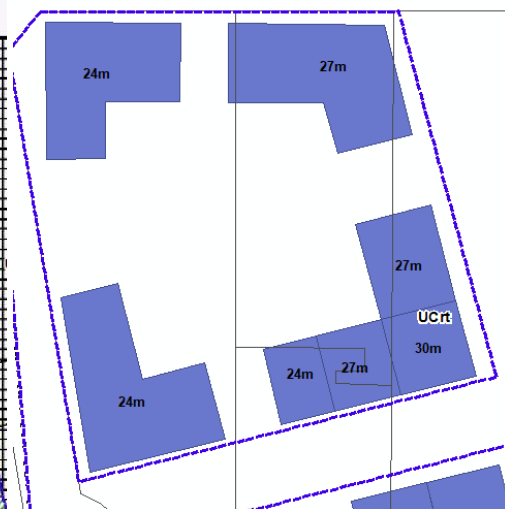
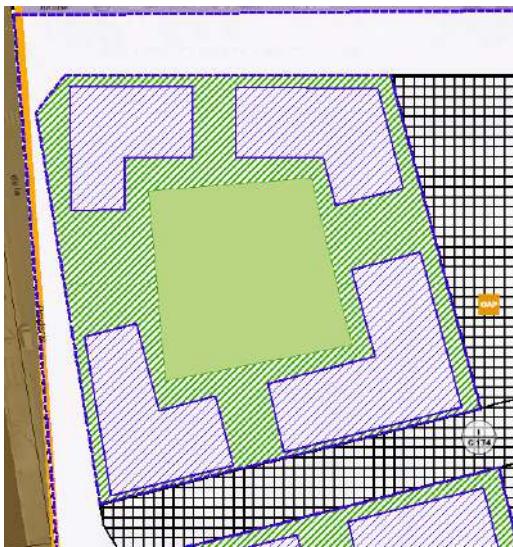
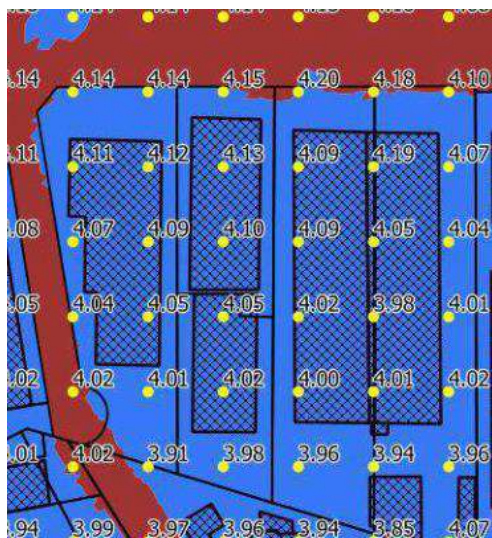
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Noues paysagères
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En façade est de l’ilot et en réponse à la nouvelle trame viaire, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Nœuds paysagers
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En façade est de l’ilot et en réponse à la nouvelle trame viaire, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Noues paysagères
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

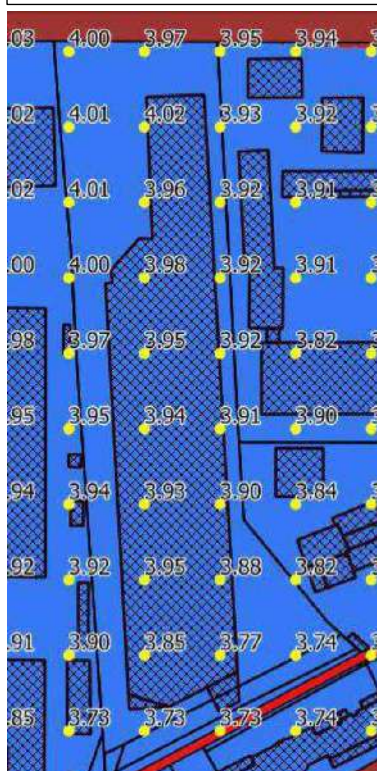
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

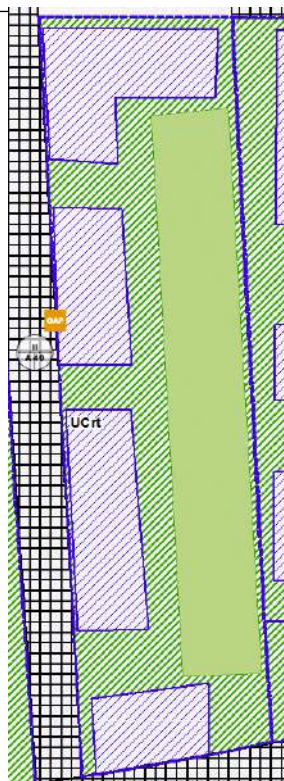
Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

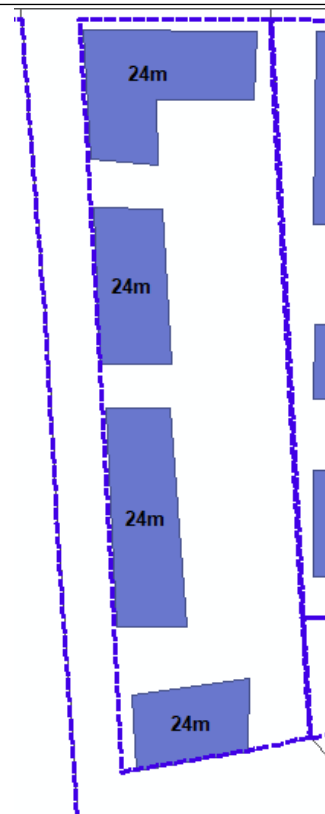
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)



- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Noues paysagères
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés



- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 5 - 14 rue Paul Négrin, AE 59 et 60



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. En zonage réglementaire R1 du P.P.R.I., la construction de logements n’est pas permise. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

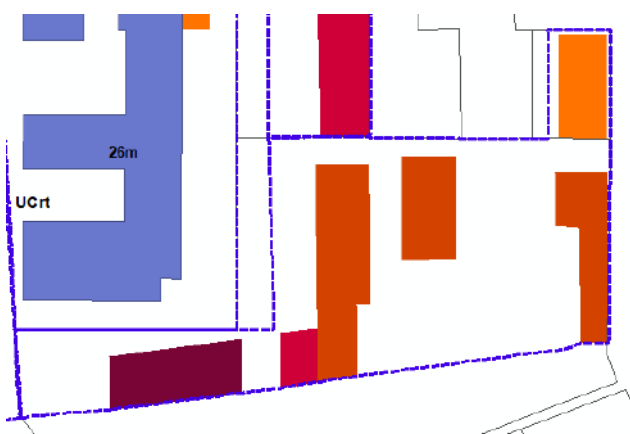
Extrait du P.P.R.I.



Extrait de zonage du P.L.U.



Extrait carte des hauteurs P.L.U.





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

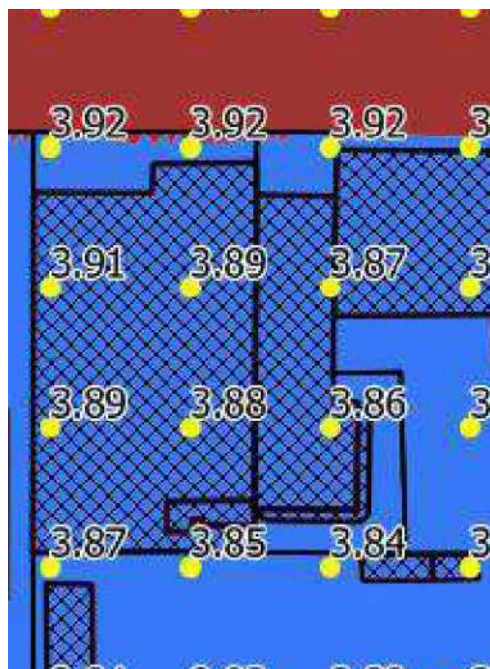
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

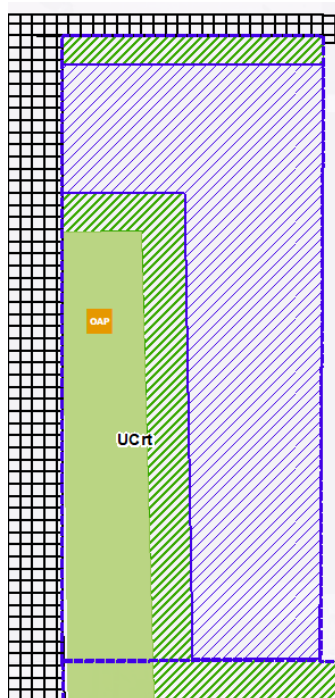
Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

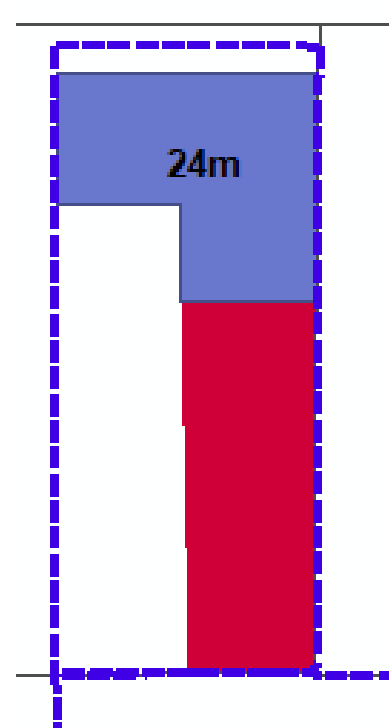
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)



- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Noues paysagères
- Polygones d'implantations
- Emplacements réservés



- 18m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

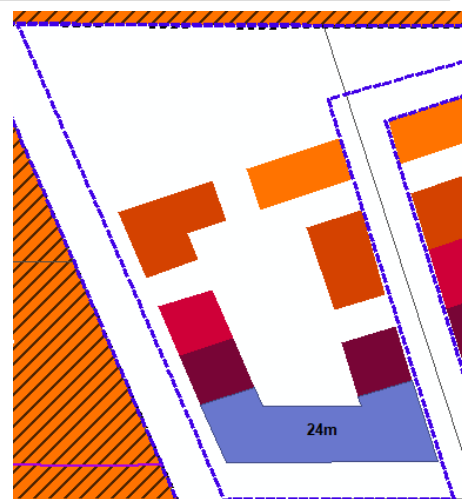
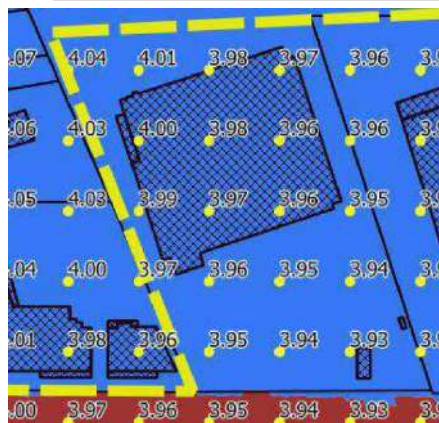
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Noues paysagères
- Polygones d'implantations
- Emplacements réservés

- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse

Fiche PLAN DE MASSES N° BRT 8 – 130 avenue Francis Tonner, parcelle AH 21



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture identitaire prestigieuse et créant le lien entre le tissu existant et le nouveau quartier de gare.

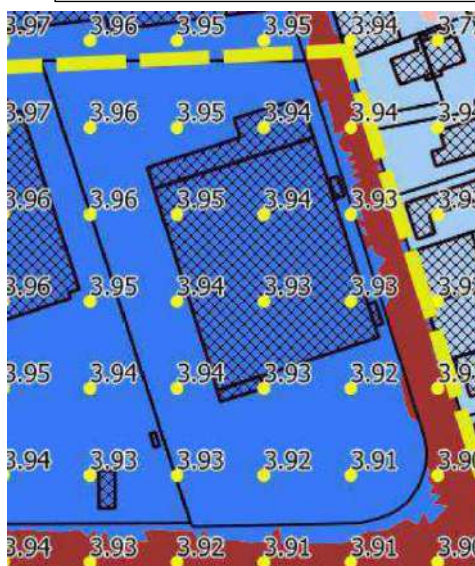
En front de l’avenue F. Tonner, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.



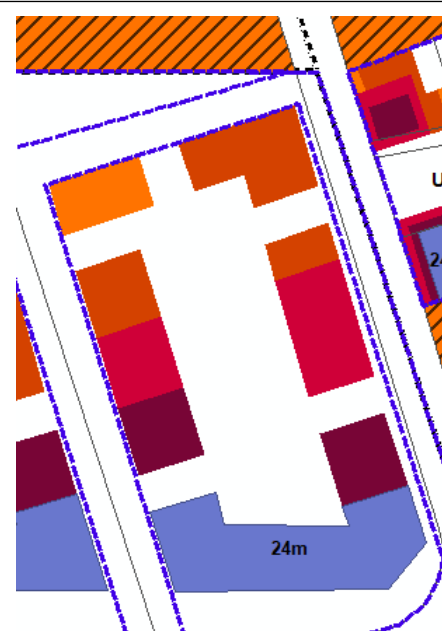
- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

Extrait de zonage du P.L.U.



- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Nœuds paysagers
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- 12m
- 15m
- 18m
- 21m
- secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. En zonage règlementaire R1 du P.P.R.I., la construction de logements n’est pas permise. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées. Les espaces surcreusés sont dédiés à faciliter le libre écoulement des eaux. Quand réalisés à ciel ouvert, ils sont majoritairement végétalisés sauf contrainte technique démontrée.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

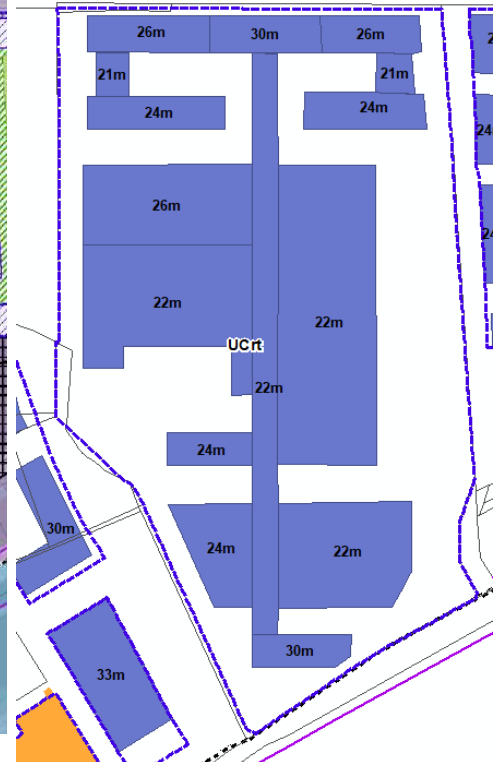
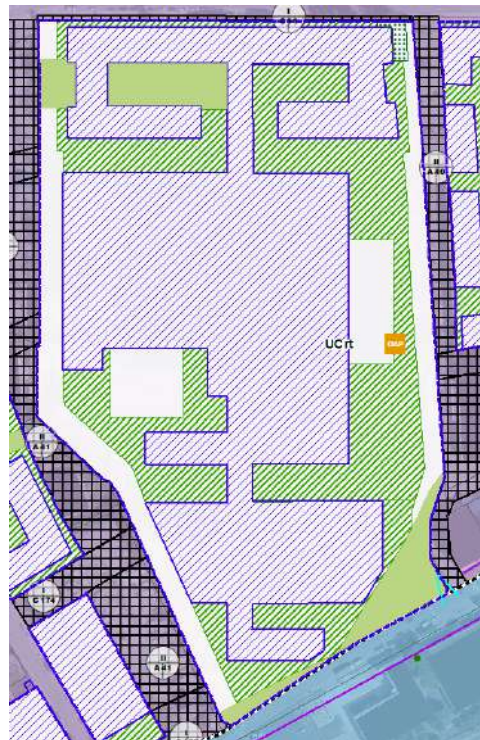
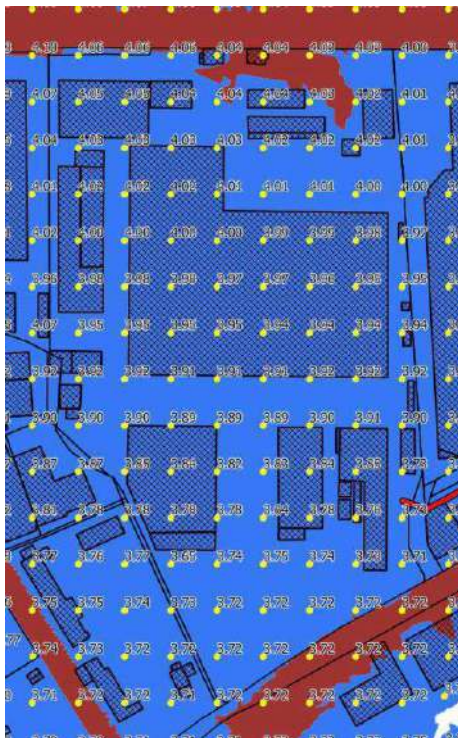
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Verts à Protéger ou à créer
- Espaces Paysagers
- Noues paysagères
- Polygones d’implantations
- Emplacements réservés

- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

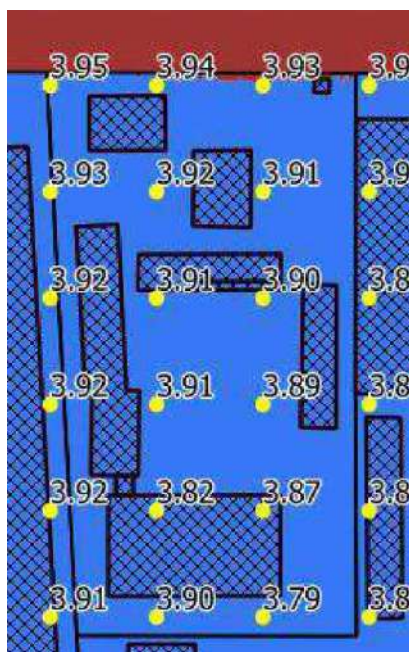
Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

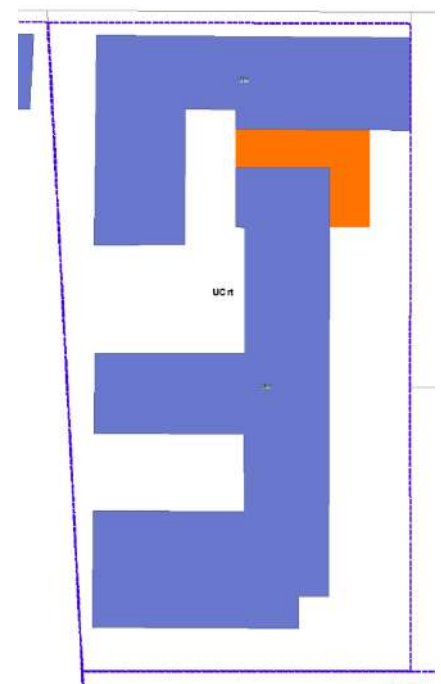
Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)



- Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)



- 12m
- Secteurs avec hauteurs spécifiques, ici 26m
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture audacieuse « signal » marquant la présence du pôle multimodal, en excluant l’architecture monolithique. Un épannelage progressif et un choix de matériaux de qualité doivent permettre son insertion dans le paysage urbain de Cannes.

En front de la gare et au droit de l’avenue de la Roubine, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants et une animation en face de la gare, de ses annexes et son parvis.

Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées.

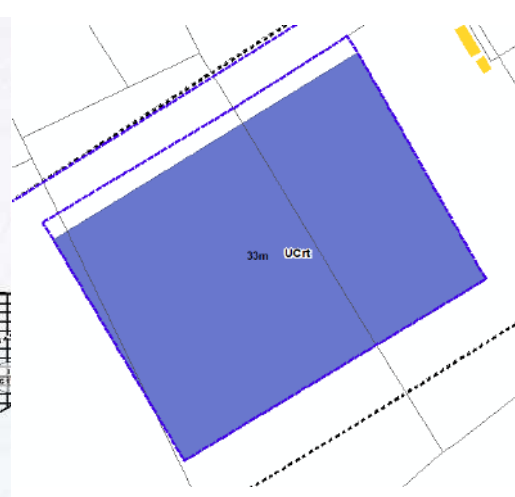
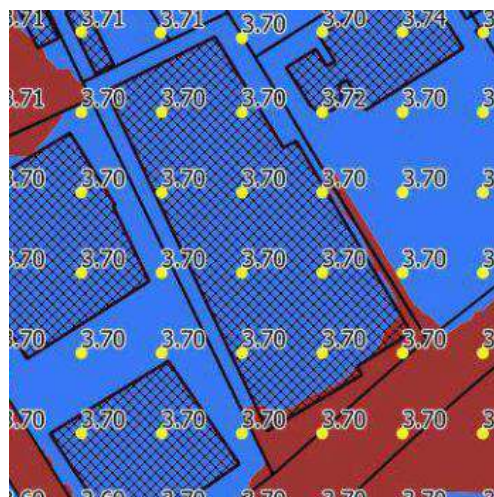
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)
- Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)
- Secteurs avec hauteurs spécifiques
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

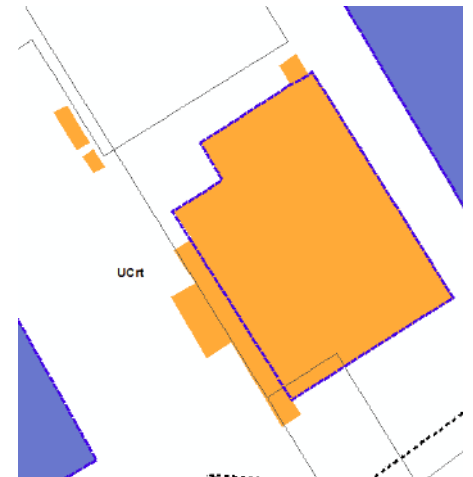
Au regard de la destination industrielle de ce périmètre de plan de masse, et de son périmètre circonscrit aux installations techniques, il n’est pas exigé de stationnement et de végétalisation du site.

Les toitures et leurs couvertures doivent être en harmonie avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)

Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

9m

Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales ci-après présentés. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et bow-windows doivent être intégrés aux polygones d’implantation.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant et avec les voiries existantes et à venir.

Concevoir une architecture audacieuse « signal » marquant la présence du pôle multimodal, en excluant l’architecture monolithique. Un épannelage progressif et un choix de matériaux de qualité doivent permettre son insertion dans le paysage urbain de Cannes.

Au droit de l’avenue de la Roubine et en réponse au nouveau réseau viaire en façade est de l’ilot, traiter le rez-de-chaussée en socle commercial pour apporter les commerces, activités artisanales et services de proximité nécessaires aux nouveaux habitants et une animation des façades dans ce nouveau quartier de gare.

Le type de toitures et leurs couvertures doivent être harmonieux avec l’architecture retenue sur ce plan de masse.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant les surfaces d’espaces verts identifiées.

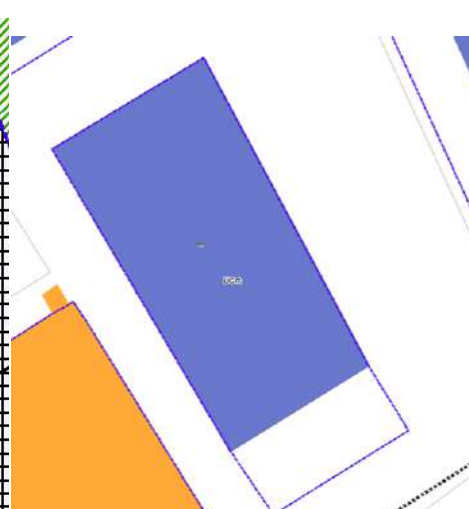
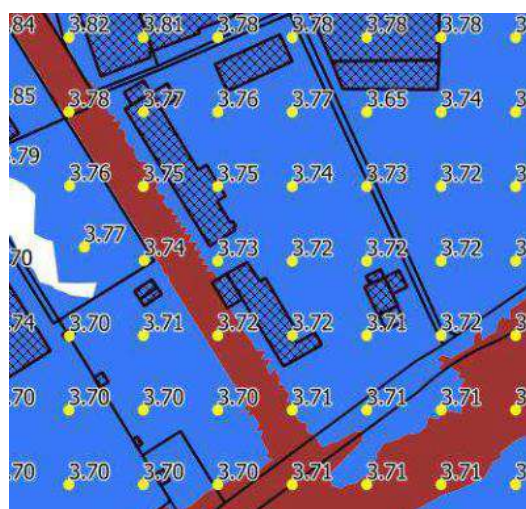
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants sera privilégiée.

Extrait du P.P.R.I.

Extrait de zonage du P.L.U.

Extrait carte des hauteurs P.L.U.



- Aléa fort (R1)
- Aléa faible à modéré (R2)
- Aléa fort (R3)
- Aléa faible à modéré (B1)
- Aléa faible à modéré (B2)

- Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.)
- Polygones d’implantations (emprise maximale des constructions)
- Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.)

- Secteurs avec hauteurs spécifiques, ici 33m
- Périmètre de Plan de masse



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Un socle commun aux bâtiments peut être mis en place sous le niveau d’accès véhicules à la double condition d’une part, de respecter l’exigence d’optimisation des espaces de pleine terre ci-dessous indiquée, et d’autre part que sa dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

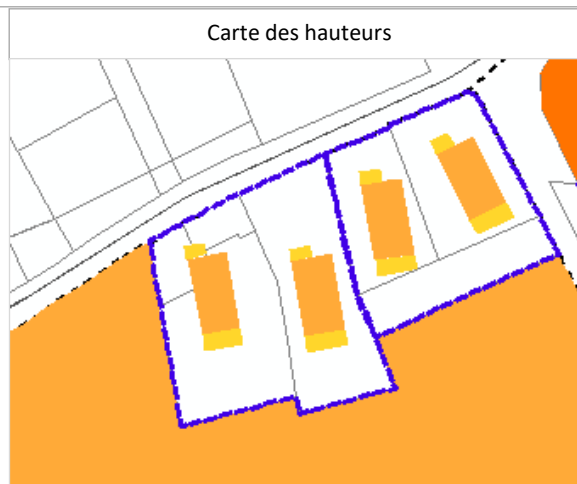
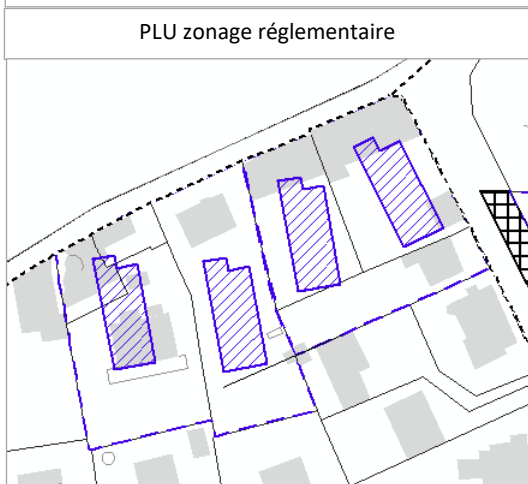
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant ;



Optimiser la perméabilité des sols en favorisant les surfaces d’espaces verts de pleine terre dont la proportion visera à améliorer la situation actuelle et tendre au plus près des 70% de la zone UFa ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements ;

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public, en favorisant les espaces de pleine terre le long des voies pour la plantation d’arbres de haute tige ;

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



 Emprise maximale de construction
 Périmètre du plan de masses

 7m
 9m



Illustrations schématiques 3D

Vue sud

Vue nord



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Un socle commun aux deux bâtiments peut être mis en place sous le niveau d’accès véhicules à condition que sa dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

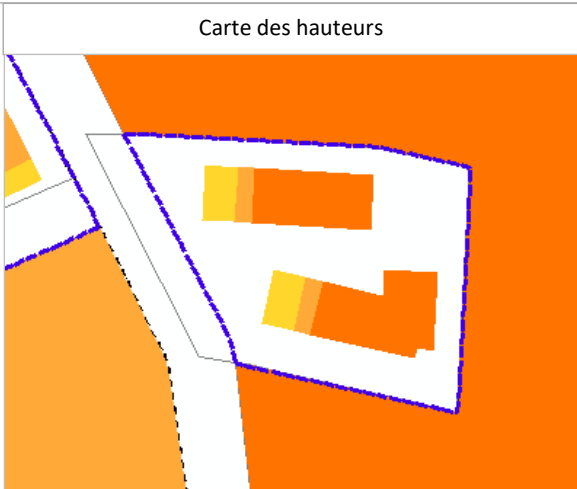
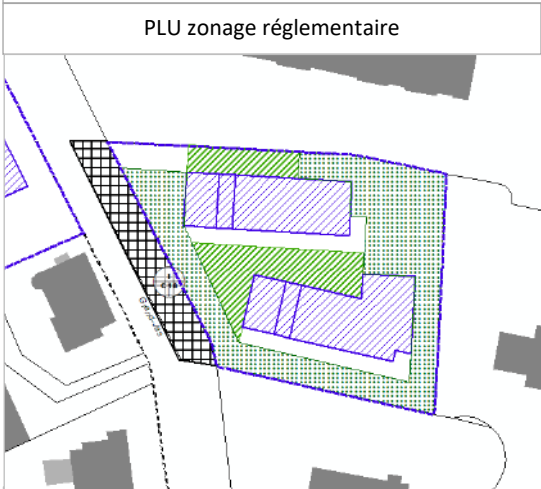
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

Optimiser la perméabilité des sols en favorisant les surfaces d’espaces verts de pleine terre (au sein des espaces verts protégés inscrits au plan de masses) et notamment le long des espaces publics pour y privilégier la plantation d’arbres.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



- Espaces verts protégés
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant ;

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts identifiées ;

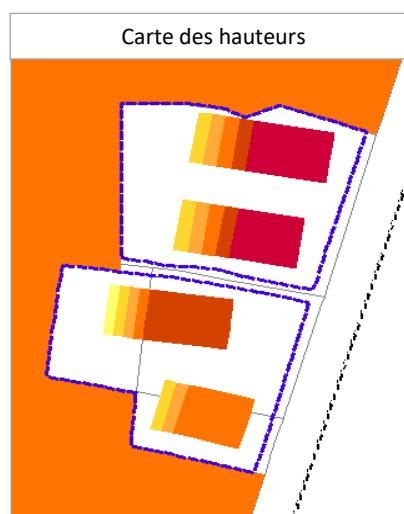
Favoriser la double orientation intérieure des logements ;

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public ;

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. L’alignement d’arbre inscrit le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère pourra faire l’objet d’un recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



- Espaces verts protégés
- Espaces verts de pleine terre
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Alignement d’arbres
- Emplacement réservé



- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m

Illustrations schématiques 3D





Principes des plans de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Du fait de la complexité topographique, les hauteurs sont à considérer au regard des principes du schéma 3D ci-dessous. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

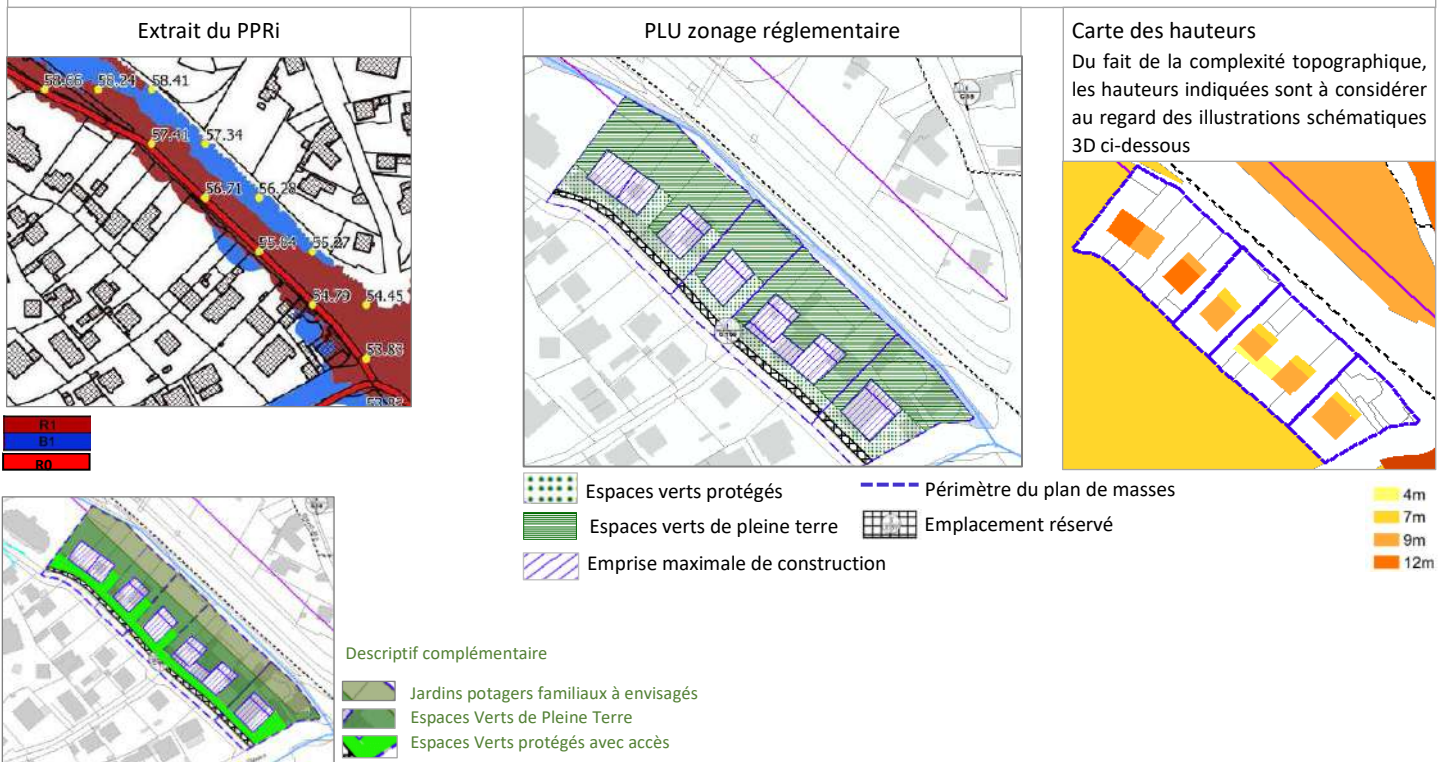
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces et qualités d’espaces verts identifiées ci-dessous.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public. Envisager l’opportunité de jardins partagés en partie basse donnant sur le bd Paillassou.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



Illustrations schématiques 3D

Fiche PLAN DE MASSES N° GB 5 - Ilot Grasse / Grand Jas/ Riou

Parcelles AZ 119 à 121, 124 à 138, 213, 214, 186 à 188, 190, 191, 878, 879



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Du fait de la complexité topographique, les hauteurs sont à considérer au regard des principes en coupe et du schéma 3D ci-dessous. Des socles communs à plusieurs bâtiments peuvent être mis en place sous le niveau d’accès véhicules à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

La voirie existante interne au périmètre du secteur de plan de masses est destinée à disparaître au profit de la cohérence du plan d’ensemble.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec l’environnant bâti et paysager, dans un tissu aéré et harmonieux, de type “villas cossues dans un parc”.

Améliorer la perméabilité des sols, par l’optimisation des espaces de pleine terre (environ 55% hors dalles des socles communs).

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public.

Améliorer les circulations piétonnes du secteur par la réalisation de deux cheminements traversants (ER : IC 170).

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

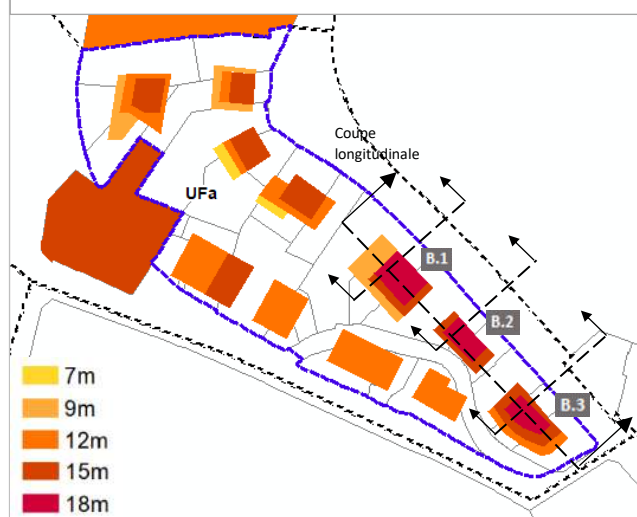
PLU zonage réglementaire

(Avec indication des accès véhicules et socles communs possibles)



Carte des hauteurs (avec tracé des coupes de principe)

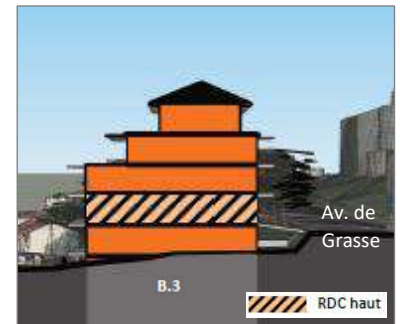
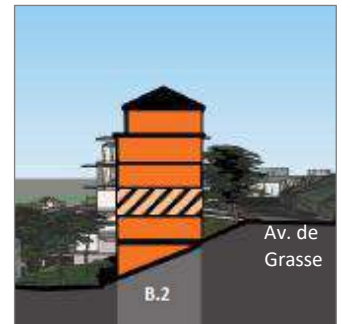
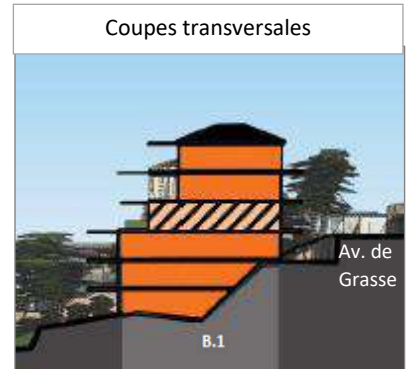
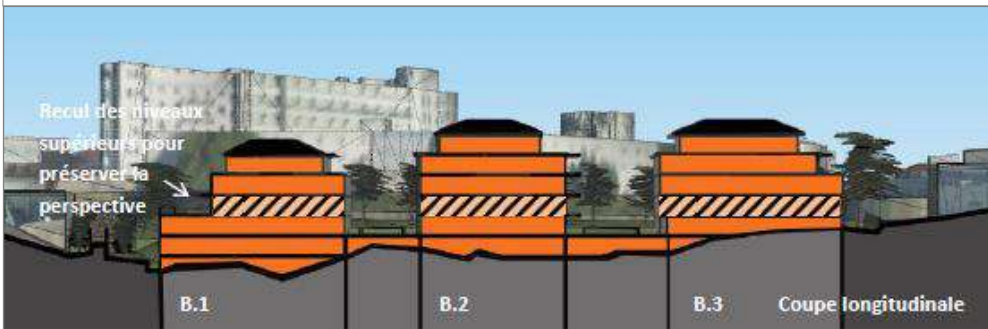
Du fait de la complexité topographique, les hauteurs indiquées sont à considérer au regard des illustrations schématiques 3D ci-après



Illustrations 3D des principes volumétriques de référence

Les hauteurs indiquées sur la carte des hauteurs du PLU sont à considérer au regard de ce schéma 3D, base de référence de la conception des projets futurs

Exemple de coupes de principe sur les 3 bâtiments Sud/Est





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Un encorbellement de 0,80m pourra être opéré à partir du troisième niveau sur la rue des Vosges. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du volume réglementaire.

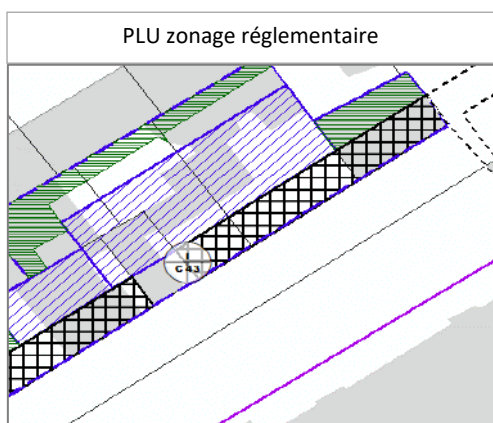
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.




Favoriser la double orientation intérieure des logements.

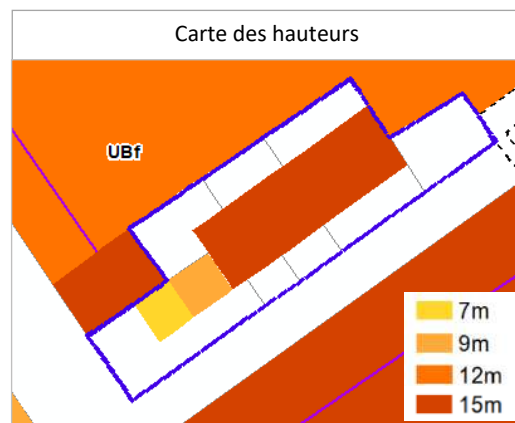
Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre de Plan de masse
-  Marge de recul
-  Emplacements réservés
-  Espaces Verts de pleine terre





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du volume réglementaire.

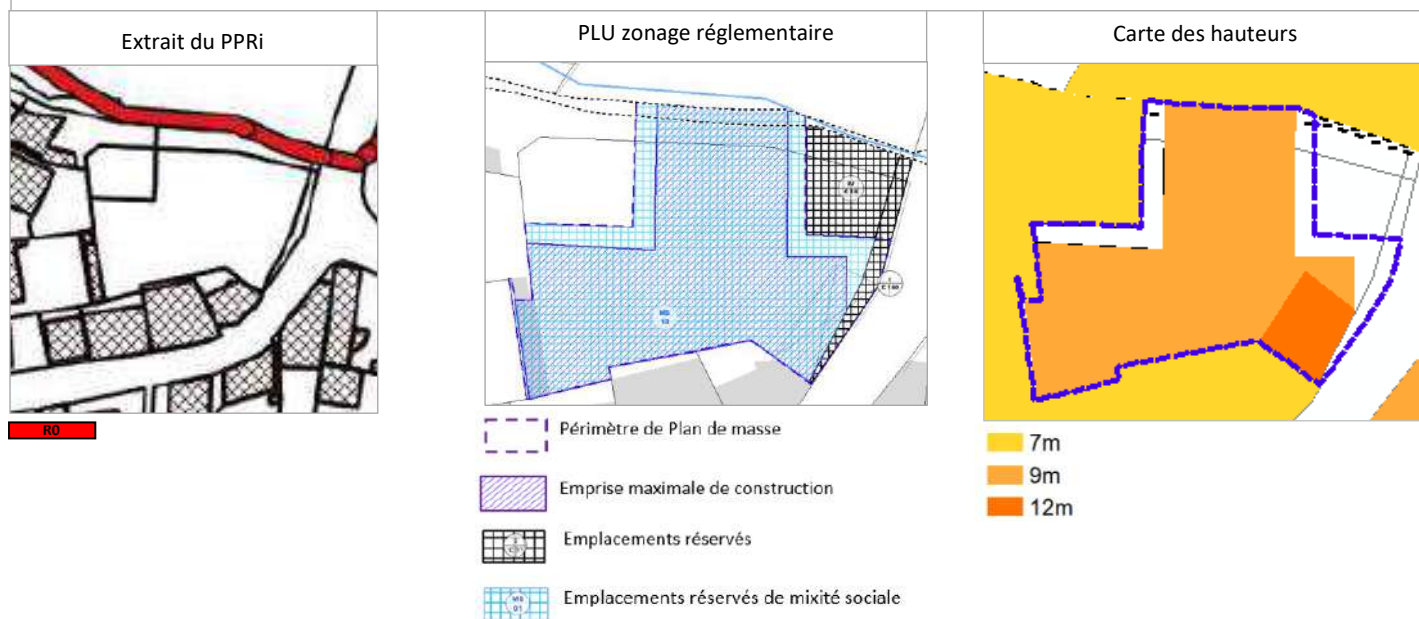
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant. Le projet consistera en l’édification de quatre petites constructions sur socle commun conformément au schéma 3D ci-dessous.

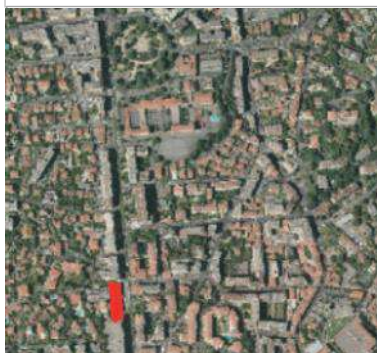
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols grâce à la réalisation d’une placette végétale dans l’emplacement réservé.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public. Des plantations, le cas échéant sur dalle avec un minimum de 80cm de terre, devront être mises en place dans cet objectif.

Les surfaces non tramées à l’intérieur du périmètre sont des espaces libres (voir définition au règlement du PLU).





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les deux parcelles de part et d’autre de l’allée des Yuccas peuvent être reliées par la construction d’un bâtiment pont tel qu’illustré ci-dessous. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

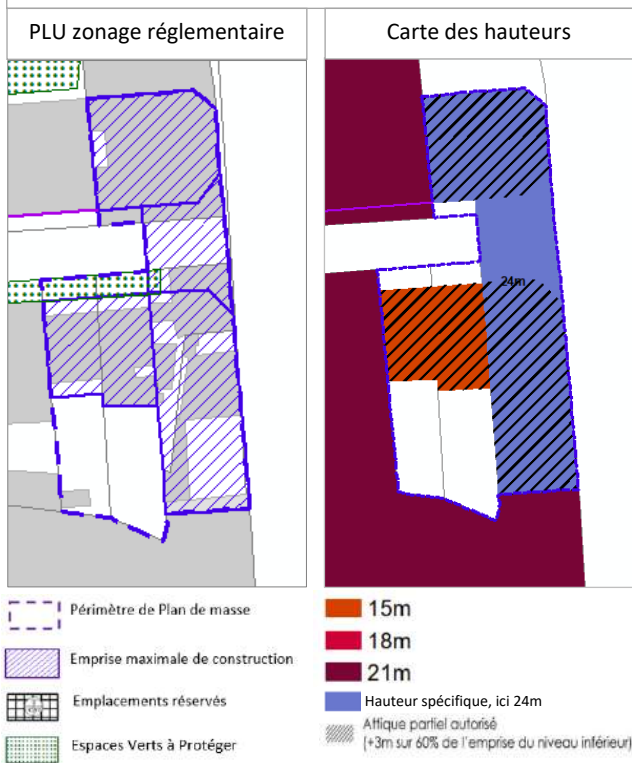
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre et en respectant l’espace paysager inscrit.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du volume réglementaire.

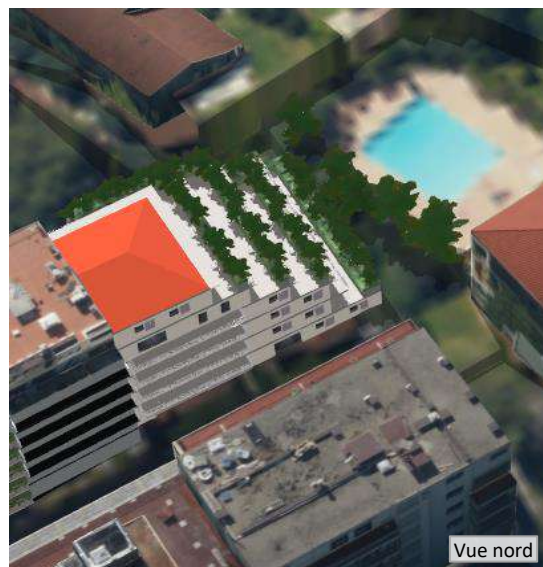
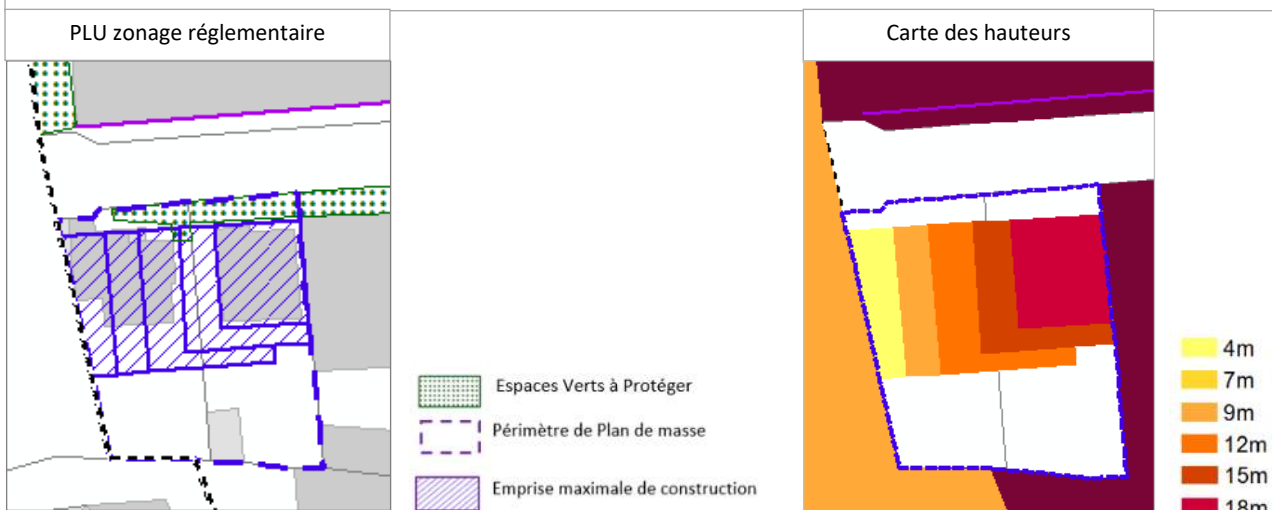
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre et en respectant l’espace paysager inscrit.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, et l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

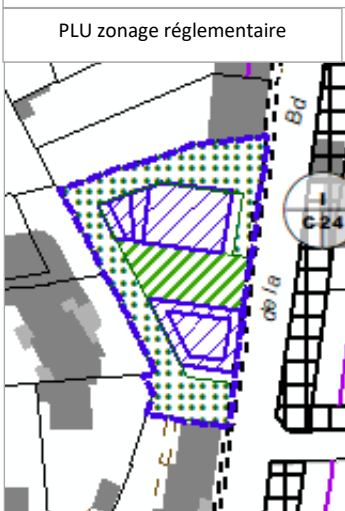
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

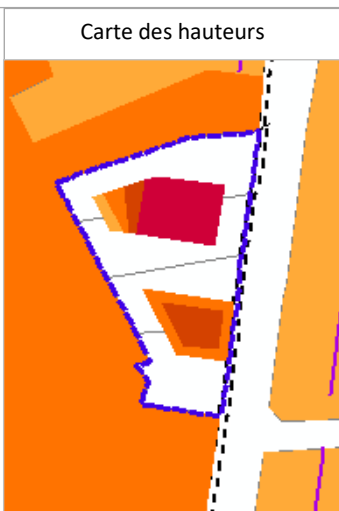
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

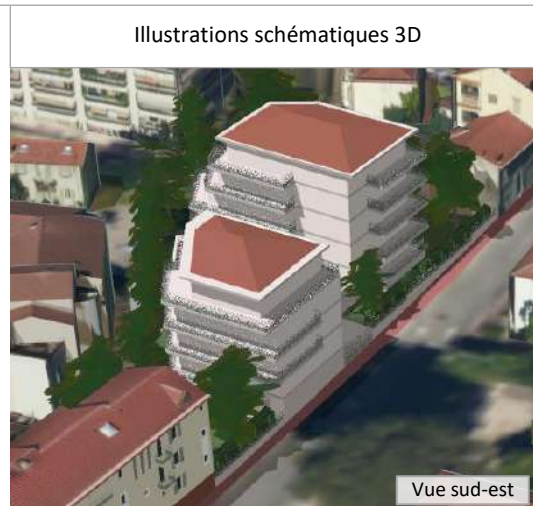


- Espaces verts protégés
- Espaces paysagers (50% esp. vert/dalle)
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses



- 9m
- 12m
- 15m
- 18m

Carte des hauteurs
Du fait de la complexité topographique, les hauteurs indiquées sont à considérer au regard des illustrations schématiques 3D ci-dessous



Vue sud-est



Vue ouest



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.) et tout en laissant l’espace suffisant pour la plantation d’arbres de haute tige notamment le long de la voie, dans des conditions respectueuses de leur développement. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

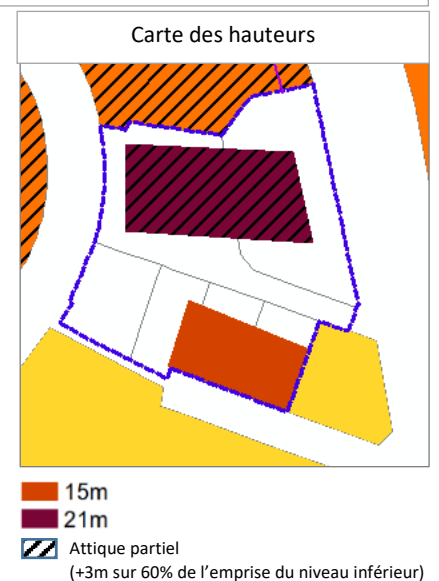
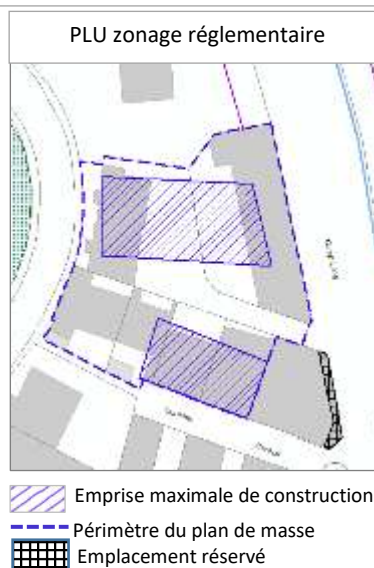
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation et uniquement en cœur d’îlot, à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.) Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

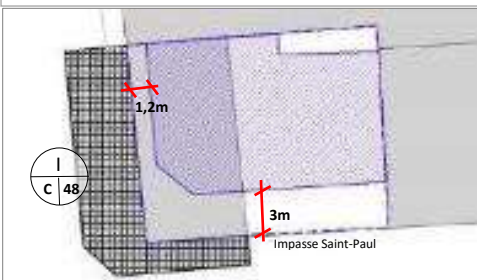
Favoriser la double orientation intérieure des logements.




Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

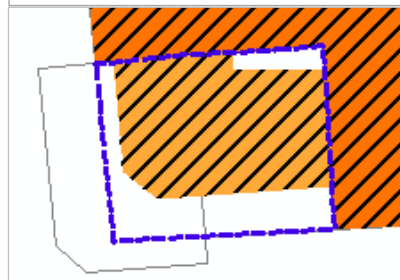
Une recherche de traitement qualitatif des pignons borgnes des copropriétés voisines pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.




PLU zonage réglementaire



-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre du plan de masse
-  Emplacement réservé

Carte des hauteurs



-  9m
-  12m
-  Attique partiel
(+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

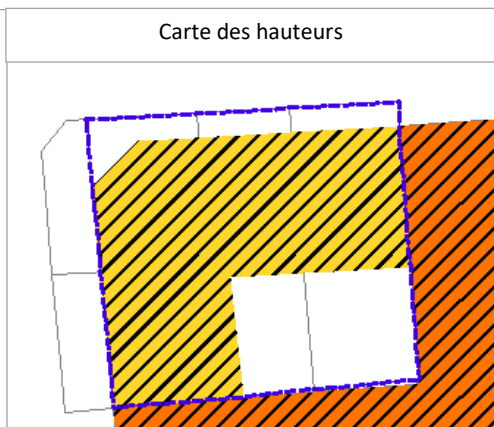
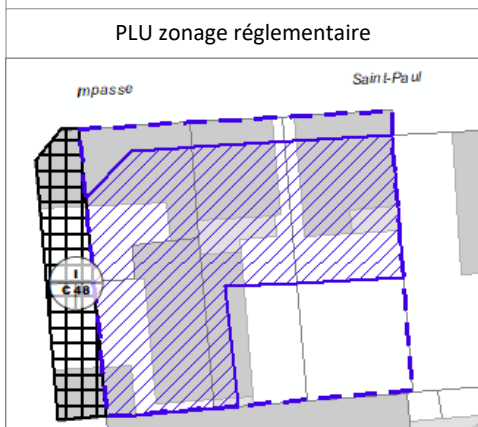
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

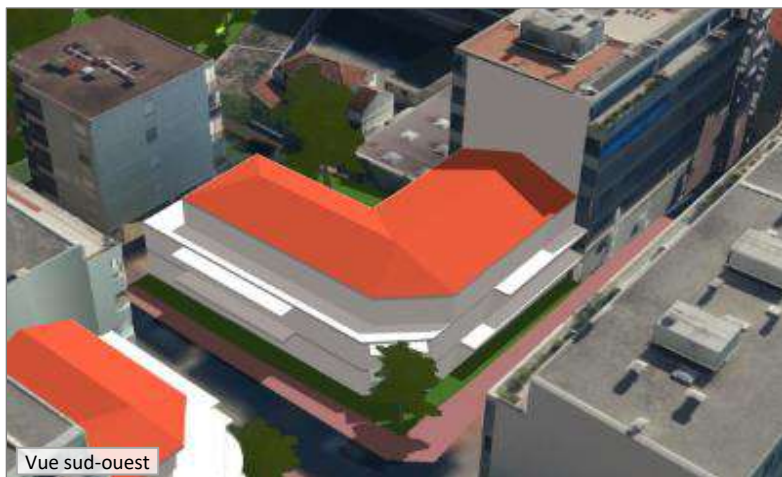
Une recherche de traitement qualitatif du pignon borgne de la copropriété voisine au nord pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.



- 7m
- 9m
- 12m
- Attiqne partiel (+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)

- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masse
- Emplacement réservé

Illustrations schématiques 3D



Vue sud-ouest

Vue sud-est



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

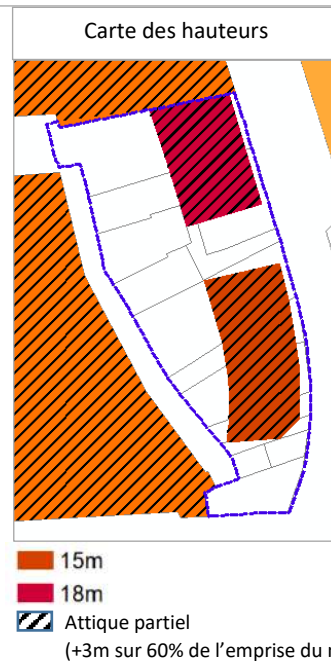
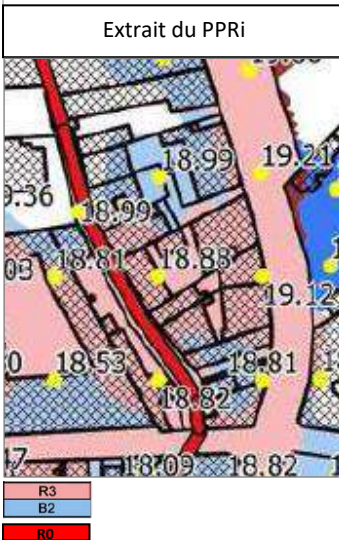
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrites au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

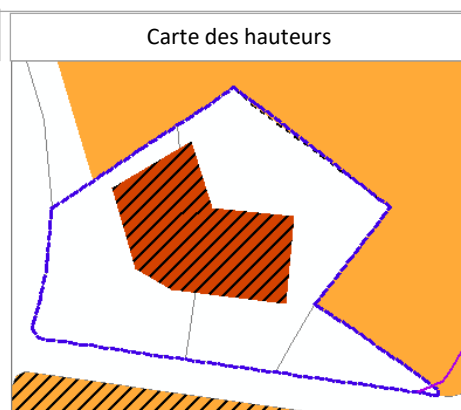
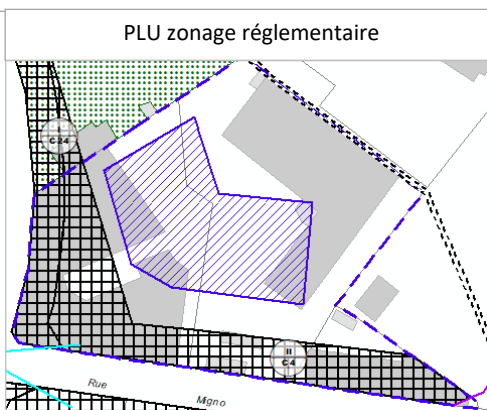
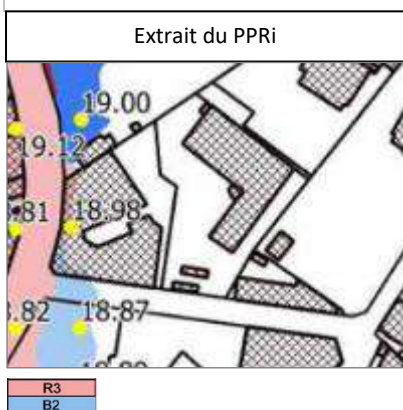
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masse
- Emplacement réservé

- 15m
- Attique partiel (+3m sur 60% de l’emprise du niveau inférieur)

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

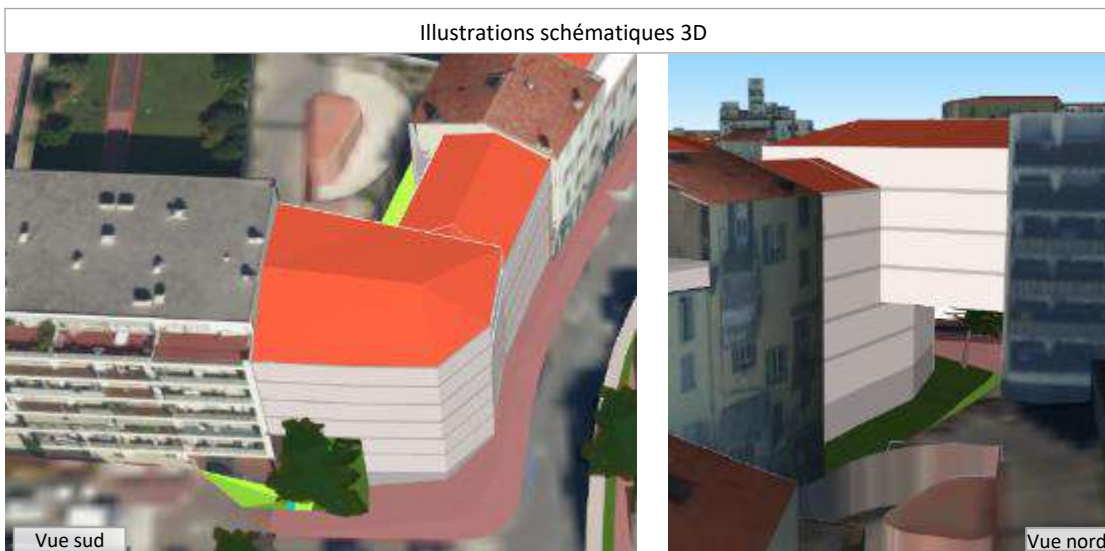
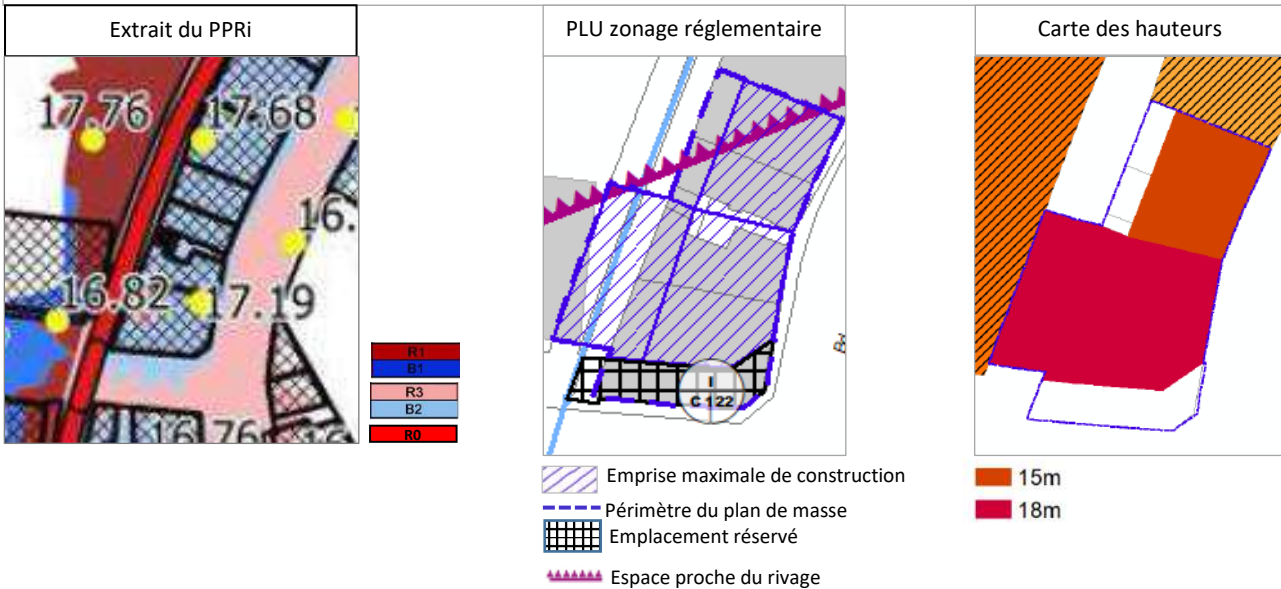
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone ;

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche au pignon voisin par bâtiment pont contre la parcelle CY 16 ;

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

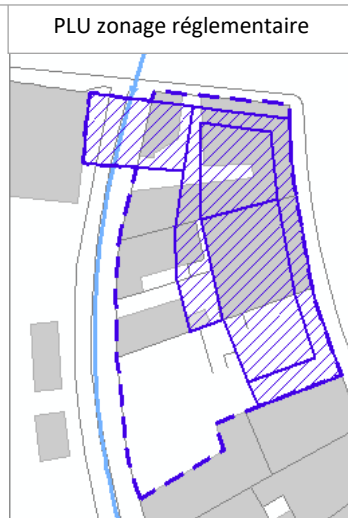
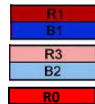
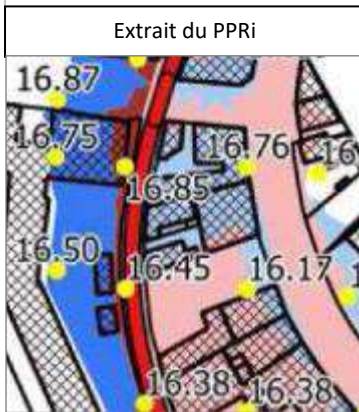
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche au pignon voisin par bâtiment pont contre la parcelle CY 68.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

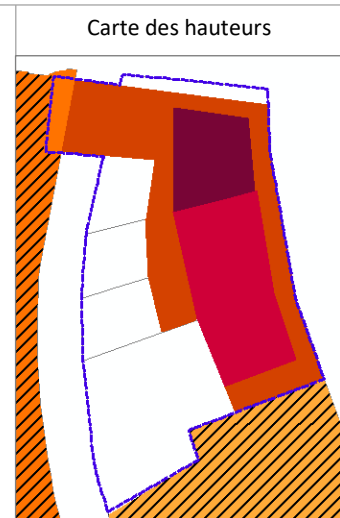
Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

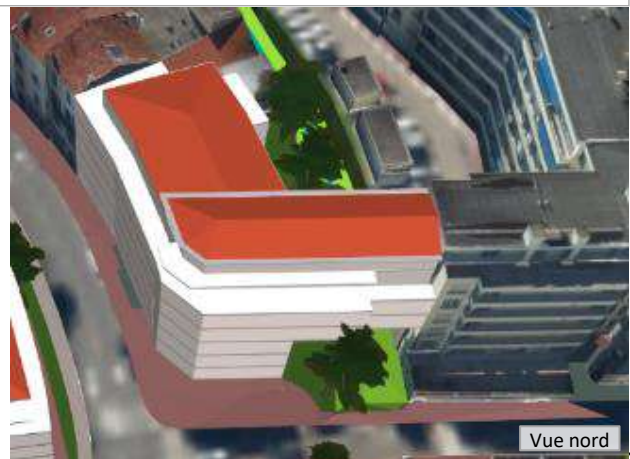


Emprise maximale de construction
Périmètre du plan de masses



15m
18m
21m

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

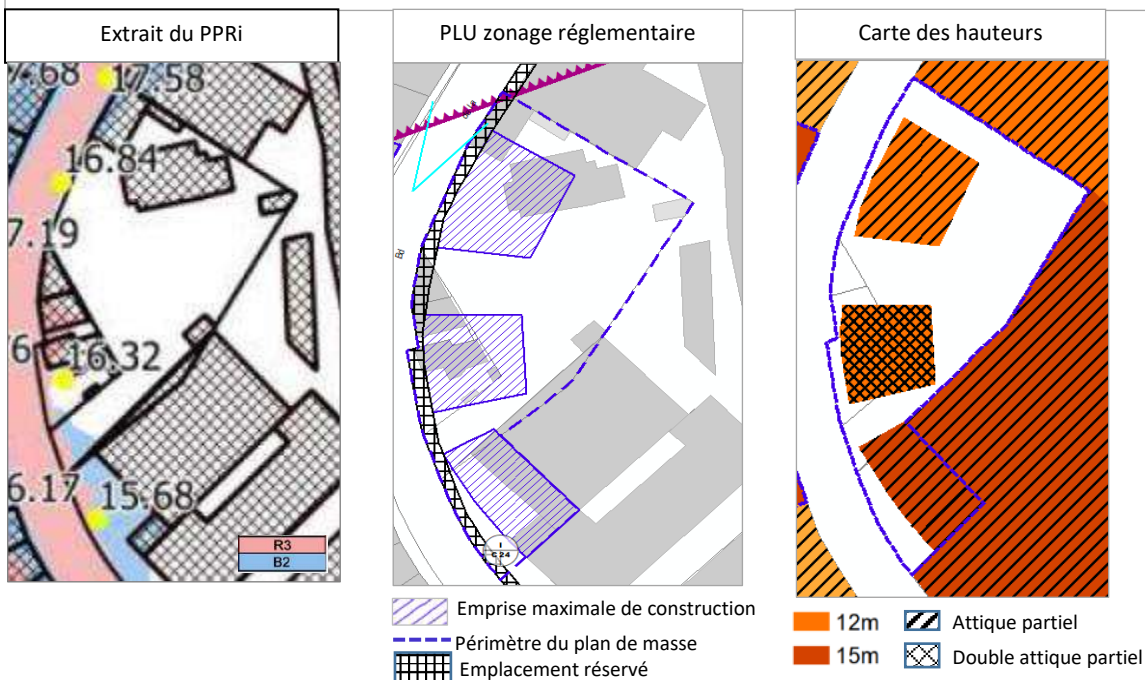
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche et de surplomb des équipements du Lycée Jules Ferry par bâtiment pont sur la parcelle CX 174.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

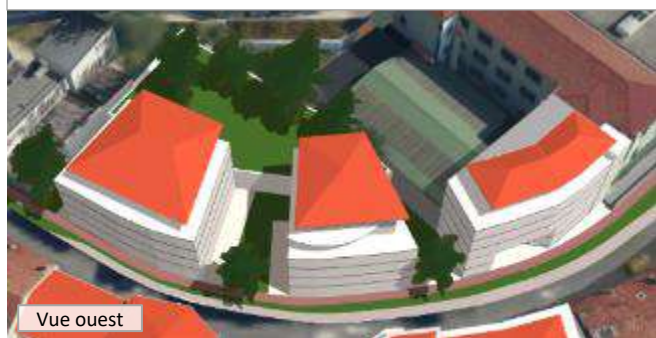
Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone ;

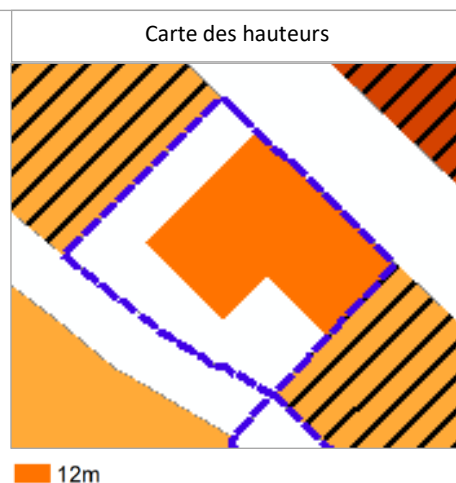
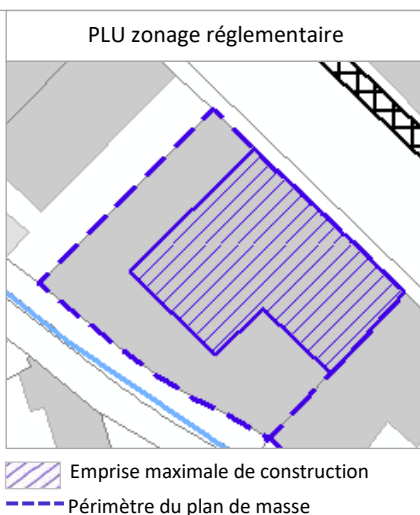
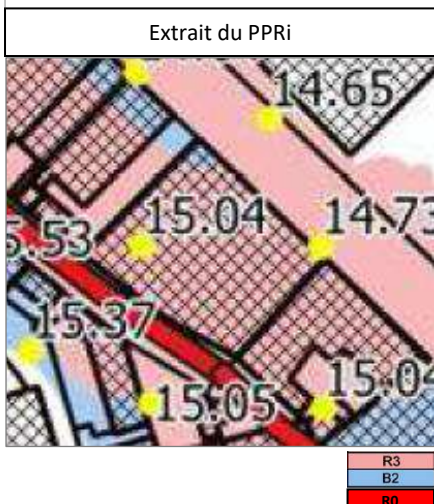
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant ;

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre ;

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public ;

Favoriser la double orientation intérieure des logements ;

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

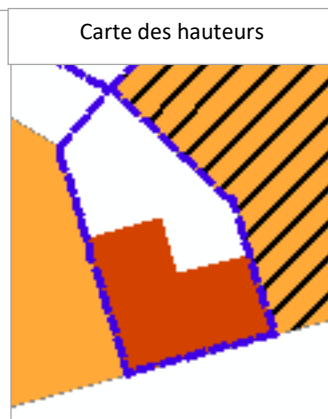
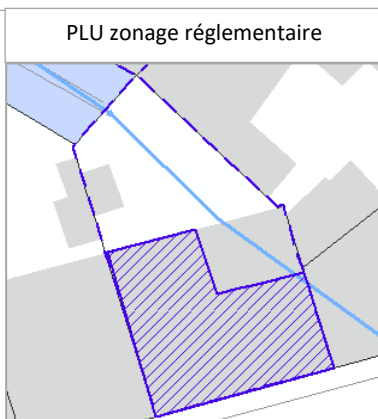
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Emprise maximale de construction
 Périmètre du plan de masse
 15m

Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

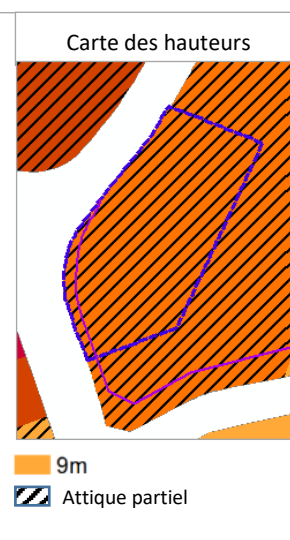
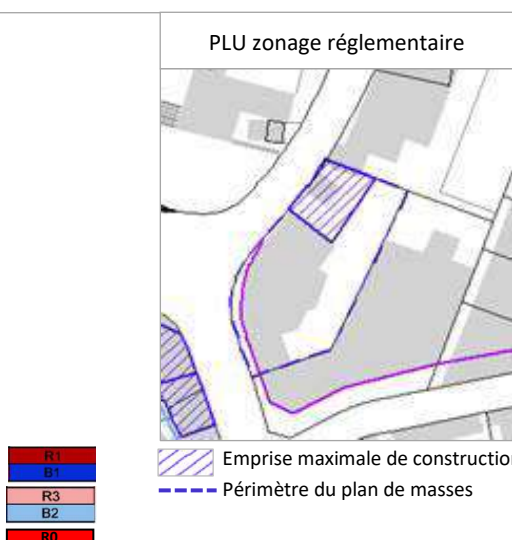
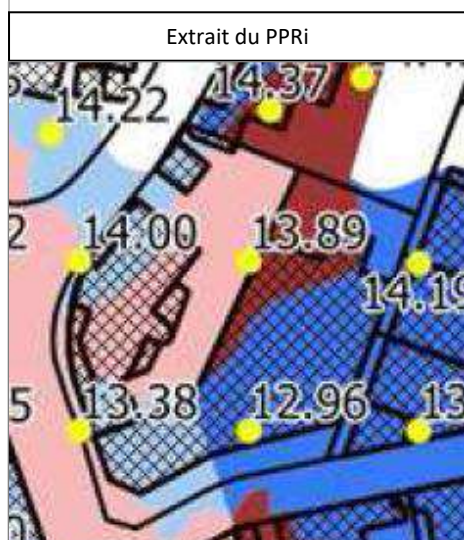
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse, visant à prolonger l’immeuble existant sur la parcelle. La construction neuve doit être édifiée à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà du polygone d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.



Illustrations schématiques 3D



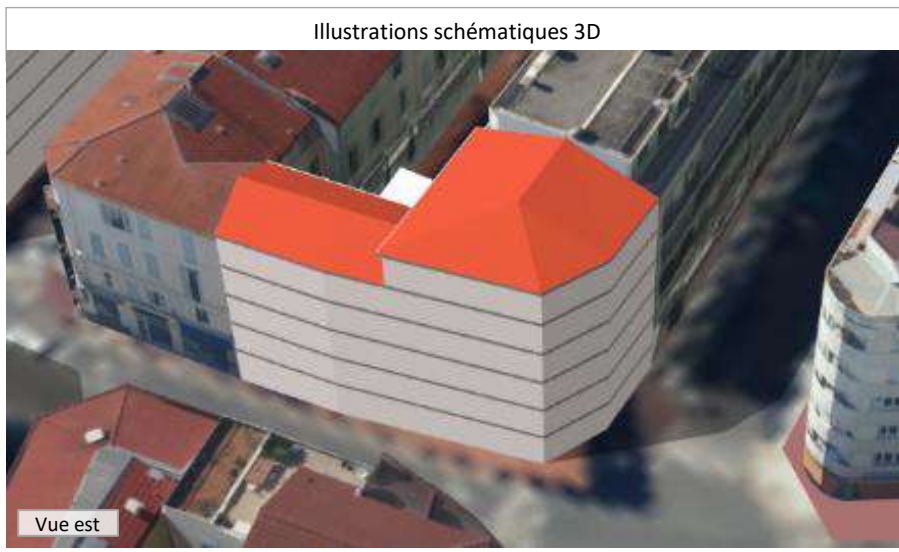
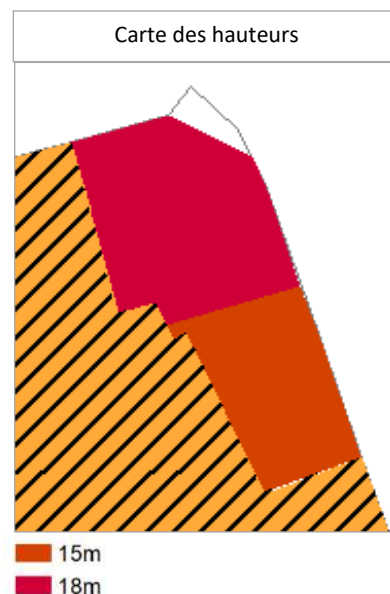
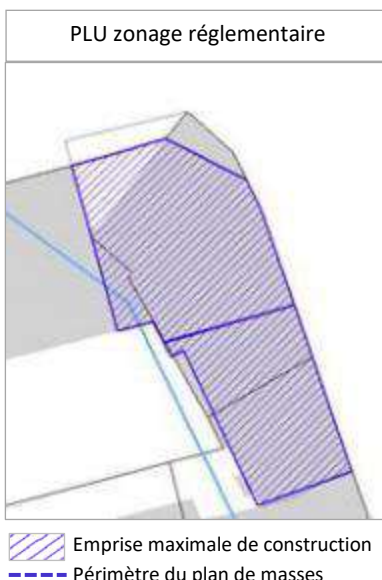


Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant, notamment et autant que faire se peut, dans l’objectif d’accroche aux pignons voisins des parcelles CS 46 et CS 222.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrites au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà du polygone d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

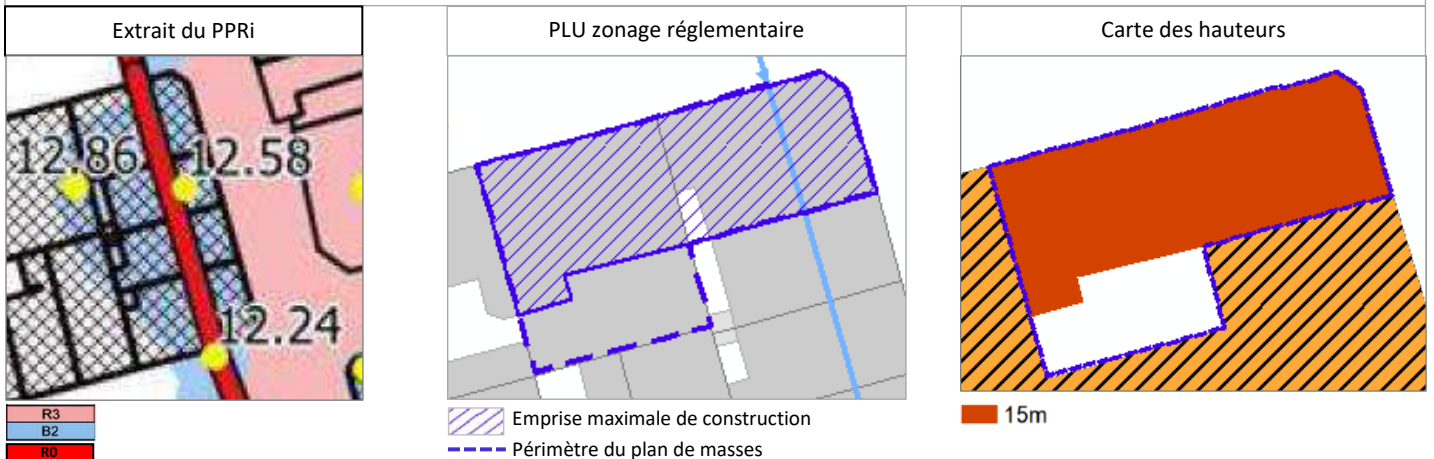
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en traitant le maximum des surfaces non bâties en espace vert de pleine terre.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

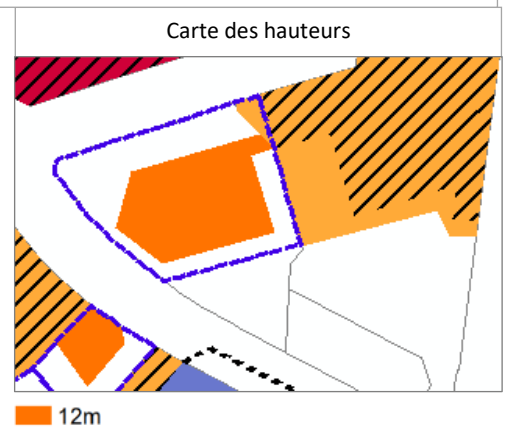
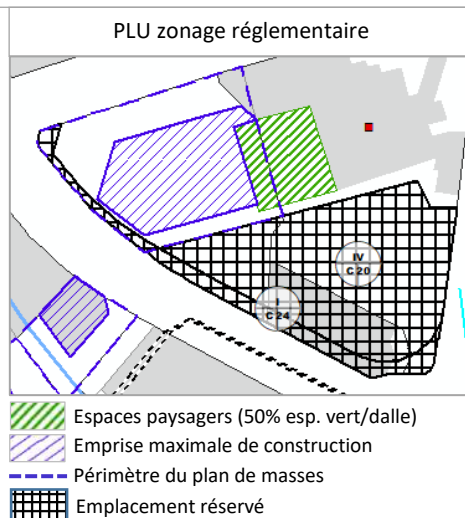
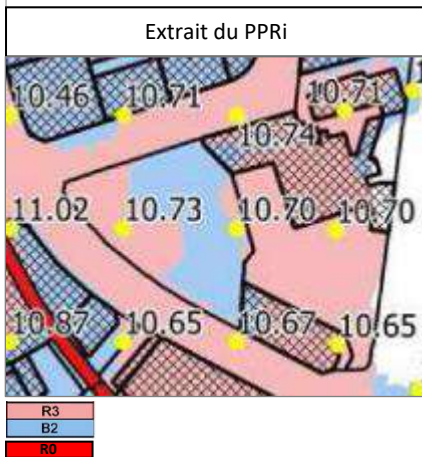
Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition que leur dalle de surface soit revêtue d’1,50m de terre et paysagée (sur le modèle des EVP – cf. article E/3.2.c.). Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors du polygone.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts identifiées.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public, ce en adéquation avec le projet communal d’aménagement de la place. La préservation des arbres existants doit être privilégiée autant que faire se peut.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.



Illustrations schématiques 3D





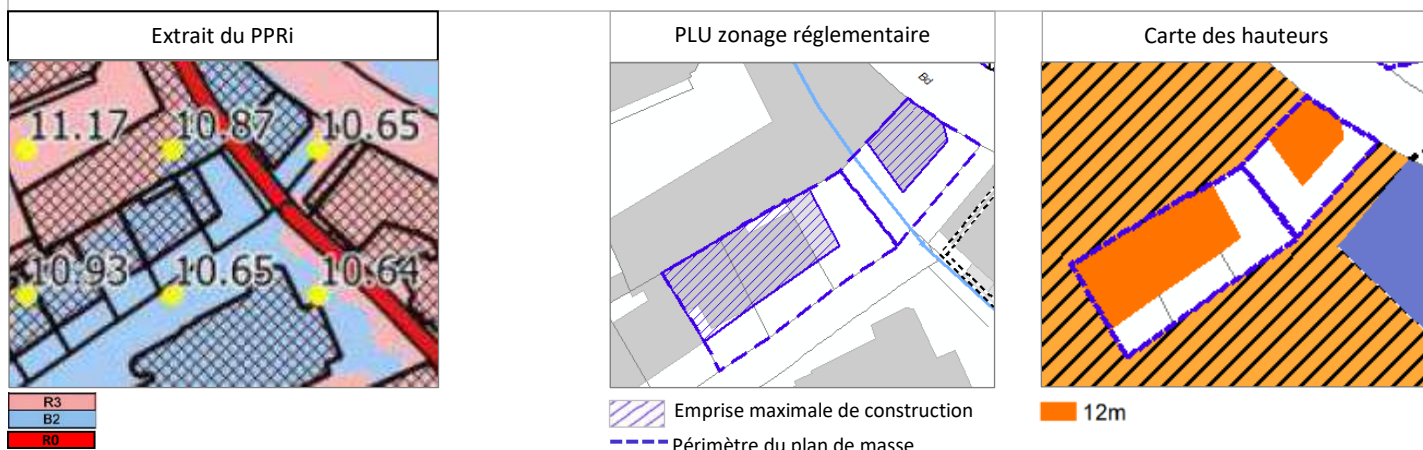
Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Optimiser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par les polygones d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les niveaux de sous-sol peuvent être mis en place au-delà des polygones d’implantation à condition de respecter les espaces verts protégés identifiés. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des polygones ;

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Améliorer et optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surface d’espaces de pleine terre identifiées au PLU.

Privilégier les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins ainsi que l’agrément de l’espace public.

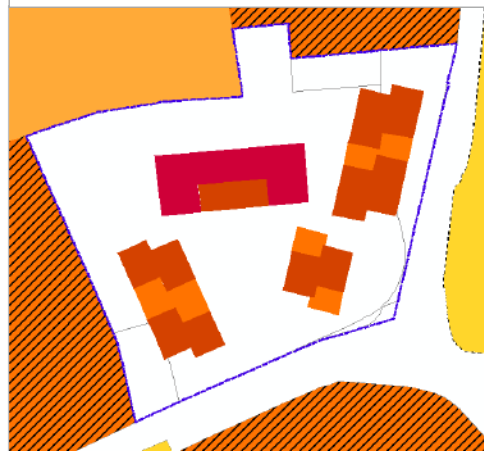
Favoriser la double orientation intérieure des logements.




La plantation d’arbres de haute tige doit être optimisée en s’approchant au mieux de la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

PLU zonage réglementaire



Carte des hauteurs



-  Espaces verts protégés
-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre du plan de masses

-  12m
-  15m
-  18m



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs. Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.






Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments. La préservation des arbres existants doit être privilégiée.

PLU carte générale



-  Espaces verts protégés
-  Arbre remarquable
-  Emprise maximale de construction
-  Périmètre du plan de masses
-  Emplacement réservé

Carte des hauteurs



15m



Vue nord-ouest

Illustrations schématiques 3D



Vue sud-est



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

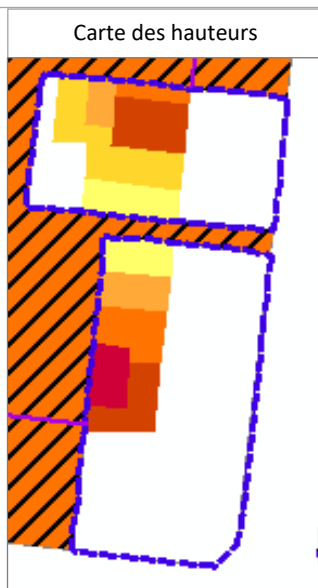
Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre et à protéger ou à créer identifiées.

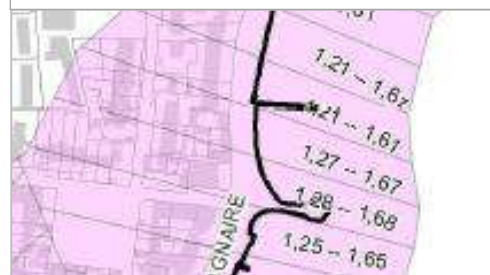
Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

Une recherche de traitement qualitatif du pignon borgne de la copropriété voisine au nord pourrait être opportune, en vue de parachever la qualité esthétique du projet.



Extrait du PAC Submersion marine notifié le 7/12/2017
 Tout projet devra respecter les contraintes édictées par le cahier de recommandations du PAC submersion marine.



- Espaces verts de pleine terre
- Espaces verts protégés
- Emprise maximale de construction
- Périmètre du plan de masses
- Emplacement réservé
- 4m
- 7m
- 9m
- 12m
- 15m
- 18m



Vue est

Vue sud-est



Principes du plan de masses :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masses. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

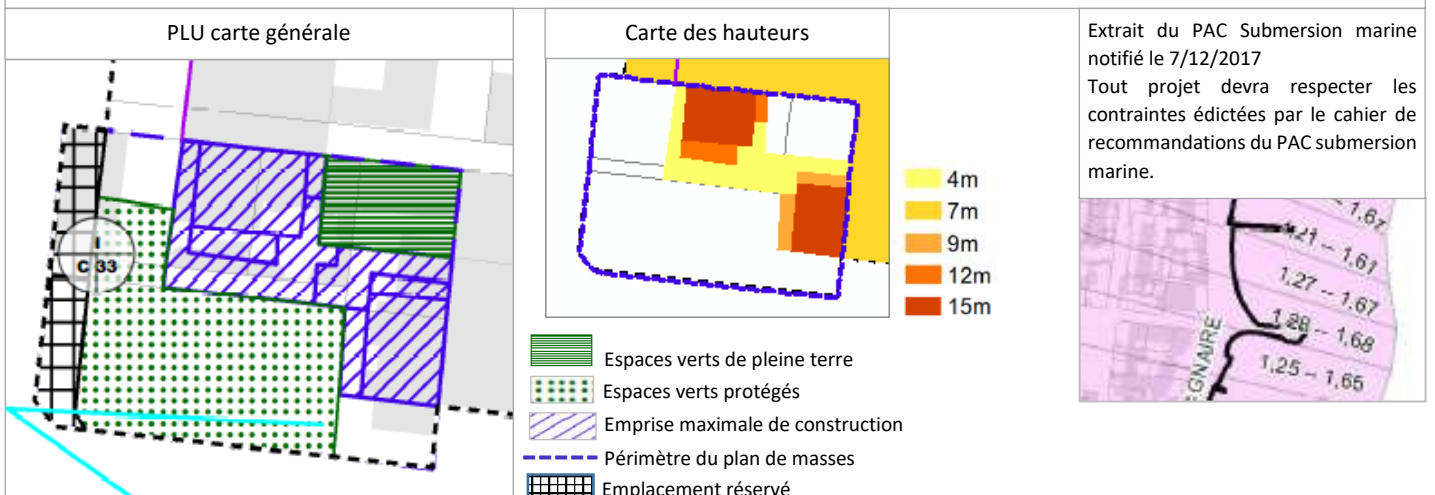
Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts de pleine terre et à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.



Illustrations schématiques 3D





Principes du plan de masse :

Opération de restructuration urbaine grâce à l’outil du plan de masse. Les constructions neuves doivent être édifiées à l’intérieur du volume défini par le polygone d’implantation et les hauteurs maximales inscrits au PLU (carte générale et carte des hauteurs). Une marge d’adaptations mineures pourra être autorisée sous condition de contraintes techniques et sous réserve du respect des proportions des emprises bâties/non bâties. Les balcons et terrasses peuvent être édifiés en dehors des volumes réglementaires.

Inscrire les volumétries en interface harmonieuse avec le bâti environnant.

Favoriser la double orientation intérieure des logements.

Optimiser la perméabilité des sols en respectant a minima les surfaces d’espaces verts à protéger ou à créer identifiées.

Valoriser les aménagements paysagers des espaces extérieurs pour le confort des habitants futurs et voisins, ainsi que l’agrément de l’espace public.

La plantation d’arbres de haute tige doit respecter a minima la proportion édictée au PLU d’un arbre par tranche de 200 m² de l’unité foncière concernée, voire complétée notamment le long de l’espace public afin de contribuer à sa qualité paysagère. Au besoin, le recours à des fosses de plantation avec choix d’essences adaptées pourra être envisagé sans entraver leur développement tout en respectant la qualité pérenne des aménagements publics et des bâtiments.

