

Rapport PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



www.adx-groupe.com

Fait à AIX-EN-PROVENCE

Par : BABARY arthur



adx Groupe
Siège administratif
Parc Saint Fiacre
53200 Château-Gontier
RCS 505 037 044

Rapport validé par :

Pierre de Bouillé (chef de projet)



adx Groupe
Siège administratif
Parc Saint Fiacre
53200 Château-Gontier
RCS 505 037 044

Dossier n° : MA2312208557

Date de la visite : 03/09/2024

Date d'édition : 17/09/2024

La présente étude vise à établir un diagnostic exhaustif du projet de plan pluriannuel de travaux de votre bâtiment. À travers cette analyse approfondie, notre objectif est de fournir des recommandations stratégiques visant à optimiser la gestion des travaux sur plusieurs années, en alignant les activités de construction et de maintenance.

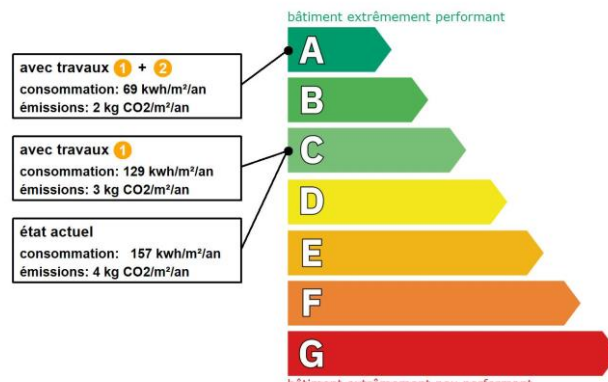
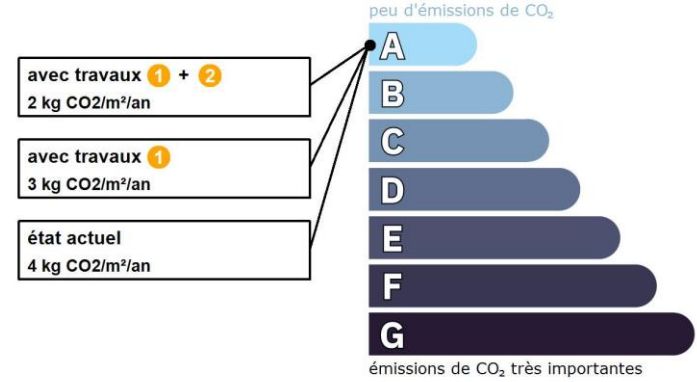
SYNTHÈSE DES DÉPENSES

Tableau Récapitulatif des Coûts des Travaux pour les 10 Prochaines Années :

Pour une vision claire et concise de la planification financière à long terme, le tableau ci-dessous offre un récapitulatif détaillé des coûts des travaux prévus pour les 10 prochaines années.

Année	Dépenses
Année 1	12 000,00 €
Année 2	8 900,00 €
Année 3	600,00 €
Année 4	85 250,00 €
Année 5	-
Année 6	120 000,00 €
Année 7	-
Année 8	360 000,00 €
Année 9	-
Année 10	273 000,00 €
Total	859 750,00 €

• 739 Chemin des Combes (Bat A) 06600 Antibes

	Amélioration énergétique
Le présent plan pluriannuel de travaux permet d'atteindre la lettre A en année 10 avec une consommation de 69 kwh/m²/an en faisant l'étape 1 et l'étape 2.	 bâtiment extrêmement performant avec travaux 1 + 2 consommation: 69 kwh/m²/an émissions: 2 kg CO₂/m²/an avec travaux 1 consommation: 129 kwh/m²/an émissions: 3 kg CO₂/m²/an état actuel consommation: 157 kwh/m²/an émissions: 4 kg CO₂/m²/an bâtiment extrêmement peu performant
RESERVES	Amélioration climatique
Il est recommandé de réaliser une étude de faisabilité avant de procéder aux travaux préconisés. Certains travaux proposés dans ce rapport relèvent de l'intérêt individuel. Il est néanmoins recommandé de les considérer pour une vision complète des améliorations possibles.	 peu d'émissions de CO₂ avec travaux 1 + 2 2 kg CO₂/m²/an avec travaux 1 3 kg CO₂/m²/an état actuel 4 kg CO₂/m²/an émissions de CO₂ très importantes

• 739 Chemin des Combes (BAT B) 06600 Antibes

	Amélioration énergétique
Le présent plan pluriannuel de travaux permet d'atteindre la lettre B en année 10 avec une consommation de 73 kwh/m²/an en faisant l'étape 1 et l'étape 2.	bâtiment extrêmement performant avec travaux 1 + 2 consommation: 73 kwh/m²/an émissions: 2 kg CO₂/m²/an avec travaux 1 consommation: 135 kwh/m²/an émissions: 4 kg CO₂/m²/an état actuel consommation: 169 kwh/m²/an émissions: 5 kg CO₂/m²/an bâtiment extrêmement peu performant
RESERVES	Amélioration climatique
Il est recommandé de réaliser une étude de faisabilité avant de procéder aux travaux préconisés. Certains travaux proposés dans ce rapport relèvent de l'intérêt individuel. Il est néanmoins recommandé de les considérer pour une vision complète des améliorations possibles.	peu d'émissions de CO₂ avec travaux 1 + 2 2 kg CO₂/m²/an avec travaux 1 4 kg CO₂/m²/an état actuel 5 kg CO₂/m²/an émissions de CO₂ très importantes

• 739 Chemin des Combes (BAT C) 06600 Antibes

	Amélioration énergétique
Le présent plan pluriannuel de travaux permet d'atteindre la lettre B en année 10 avec une consommation de 73 kwh/m²/an en faisant l'étape 1 et l'étape 2.	bâtiment extrêmement performant avec travaux 1 + 2 consommation: 73 kwh/m²/an émissions: 2 kg CO₂/m²/an avec travaux 1 consommation: 135 kwh/m²/an émissions: 4 kg CO₂/m²/an état actuel consommation: 168 kwh/m²/an émissions: 5 kg CO₂/m²/an bâtiment extrêmement peu performant
RESERVES	Amélioration climatique
Il est recommandé de réaliser une étude de faisabilité avant de procéder aux travaux préconisés. Certains travaux proposés dans ce rapport relèvent de l'intérêt individuel. Il est néanmoins recommandé de les considérer pour une vision complète des améliorations possibles.	peu d'émissions de CO₂ avec travaux 1 + 2 2 kg CO₂/m²/an avec travaux 1 4 kg CO₂/m²/an état actuel 5 kg CO₂/m²/an émissions de CO₂ très importantes

SOMMAIRE

Table des matières

I.	INTRODUCTION	7
II.	DONNÉES GÉNÉRALES DU BÂTIMENT	10
III.	CROQUIS DE REPÉRAGE	13
IV.	CONTRAINTE ENVIRONNEMENTAL, ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE	15
V.	Localisation	16
VI.	COMPOSITION ET LIMITE DE LA COPROPRIÉTÉ	17
VII.	OBLIGATIONS COMMUNES	18
VIII.	REPRISE DES ÉLÉMENTS ISSUE DE L'ETUDE ENERGETIQUE	21
IX.	DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL	30
X.	Repérage des éléments sur site	33
XI.	Poste de dépense	39
XII.	Répartition des dépenses sur 10 ans	41
XIII.	Annexes :	43

INTRODUCTION

Dans le cadre de la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux, institué par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 – art.171(V) et inscrit dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis – art. 14-2 (V), SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 739 CHEMIN DES COMBES 6600 ANTIBES a missionné ADX – GROUPE pour la réalisation de l'expertise pour le bien :

739 Chemin des Combes

06600 Antibes

Ce présent document est un outil d'aide à la décision à utiliser comme un guide permettant de réaliser le meilleur investissement suivant vos objectifs d'optimisation, de réduction de la consommation énergétique et l'amélioration de l'état de votre copropriété.

Contenu

Ce plan pluriannuel de travaux se décline en trois phases principales, à savoir :

- > Un constat de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- > Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ; et notamment une évaluation du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, planifié dans un projet de plan pluriannuel recommandé pour les dix prochaines années.
- > Une évaluation du coût des travaux et audit à mener, nécessaires à la conservation et de l'amélioration thermique de l'immeuble.

Limites de la prestation

La mission d'ADX-Groupe porte sur les parties visibles et accessibles, sans démontage ni manipulation de mobilier. Le fonctionnement des éléments présents en parties communes reliés aux réseaux électricité, gaz et eau, ne sera vérifié et sont réputés être en état de fonctionnement. ADX groupe ne peut être considéré comme responsable d'une panne survenant après sa visite.

Ce constat est visuel et apparent, apprécié sur des critères objectifs correspondant à des caractéristiques. Notre mission est une prestation de conseil et d'assistance technique. Elle se limite à la fourniture d'informations, sur les différentes options techniques envisageables afin de résoudre les problèmes signalés ou détectés, sans engagement réciproque pour la mise en œuvre.

Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles de l'expert qui a visité le bâtiment. Ce présent document ne peut également être assimilé à une étude d'exécution, et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises. Les prix de travaux avancés dans ce document sont arrêtés selon la base de prix de notre logiciel d'économie de la construction. Ces données sont sur une actualisation de février 2022. ADX-GROUPE ne peut être tenue responsable de la volatilité des prix, de ce fait ADX-GROUPE recommande de mettre à jour ceux-ci régulièrement. Cette mise à jour, sera de fait une prestation complémentaire.

Les éléments inspectés présentant un désordre visuelle apparents pourront être l'objet d'une préconisation d'audit à faire réaliser par un bureau d'étude spécialisé. Le coût de ces missions seront automatiquement portés dans la première année du plan pluriannuel de travaux. Les préconisations issues de ces missions devront être l'objet d'une mise à jour de ce document en intégrant des travaux en découlant afin de répondre au mieux à la conservation de l'immeuble.

Sauf mention contraire dans le corps du présent rapport, n'ont pas été visités ou vérifiés :

1. Les parties occultées ou condamnées, dont combles perdus et parties de toiture non accessibles ; vide sanitaires non accessibles ou dont l'espace est insuffisant pour y évoluer, puits de jour, locaux d'accès réservé (local technique EDF/GDF, machinerie d'ascenseur, etc.) ;
2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages situés à une hauteur supérieure à 3 mètres faute de mise à disposition de nacelle ou d'équipement spécial (haut de la charpente, notamment), débordements de toitures, bas de pentes et sablières, éléments de structures et ossatures sous isolations synthétiques de type laine de verre ; clapets coupe-feu (sur document uniquement), les parties encombrées d'objets lourds, etc. ;
3. Les éléments encastrés, enterrés, cachés, conduits et canalisations non directement accessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques non démontables, faces cachées par des revêtements de tous types en position verticale ou horizontale et mobilier, âmes, etc. ;
4. La sous face des revêtements contribuant à la fonction clos, couvert et étanchéité ;
5. Les parties privatives.

Objectifs de la prestation

Ce plan pluriannuel de travaux dresse les dépenses liées à la conservation, le maintien et l'amélioration de l'ouvrage.

Elle est issue de 2 prestations indissociable :

a) Une étude documentaire reprenant à minima un de ces deux documents :

- > Un Diagnostic de performance énergétique et ou un audit thermique ;
- > Études des sols et notamment des argiles gonflantes (étude G1) dans le cas d'un bâtiment présent sur une zone sensible.

Ils sont le socle des préconisations de la prestation. Tout documents techniques liés au bâtiment sont à fournir afin d'assurer une pertinence la plus affinée possible du chiffrage :

- > Les plans à jours du bâtiment ;
- > Les différents audits déjà réalisés (structure, accessibilité, sécurité etc.) ;
- > Les factures ainsi que les DOE des ouvrages exécutés ;
- > Un diagnostic technique globale

b) Une visite in situ qui permet :

- > De faire l'inventaire des désordres observés ;
- > De confirmer les métrés issus du DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE ou du DTG ;
- > De réaliser un reportage photo ;
- > D'apprécier les différentes problématiques rencontrées (Monument historique, environnement, etc.) ;
- > De réaliser les métrages des désordres repérés le cas échéant.

DONNÉES GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

La visite approfondie de la copropriété s'est déroulée le 03/09/2024 (parties communes) par . L'ensemble des parties communes, à savoir le hall d'entrée, les montées d'escalier, les paliers, couloirs, sous-sols et toitures ont été visités.

Caractéristiques techniques

Propriétaire :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
739 CHEMIN DES COMBES 6600
ANTIBES

Localisation :

739 Chemin des Combes
06600 Antibes

Nombre de Bâtiment : 3

Surface de référence : Surface développée

:10270 m²

Année de construction : 1991

Lots principaux : 78

Nombre de lots : 190



Hauteur du bâtiment : 13

Nombre d'étage : R+4

Nombre d'entrée : 3

Niveau de sous-sol : 1

Parking: oui

Présence de bornes de recharges de voitures : non

Local à vélo : oui

Modes constructifs

Ouvrage horizontale

Dalle béton

Nord



Ouest



Ouvrage verticale

Béton banché

Sud



FACADES



Couverture

Terrasse

Est



ÉQUIPEMENTS DU BÂTIMENT

Chauffage

Individuel PAC air/air
Individuel électrique

Ventilation

Mécanique

Eau Chaude Sanitaire

Ballon électrique individuel 200L
Ballon électrique individuel 100L

Chauffage



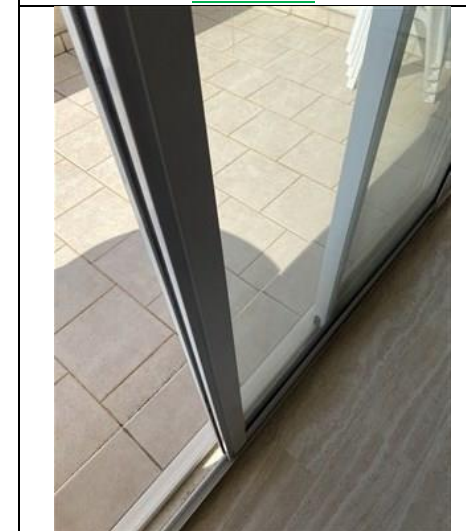
ECS



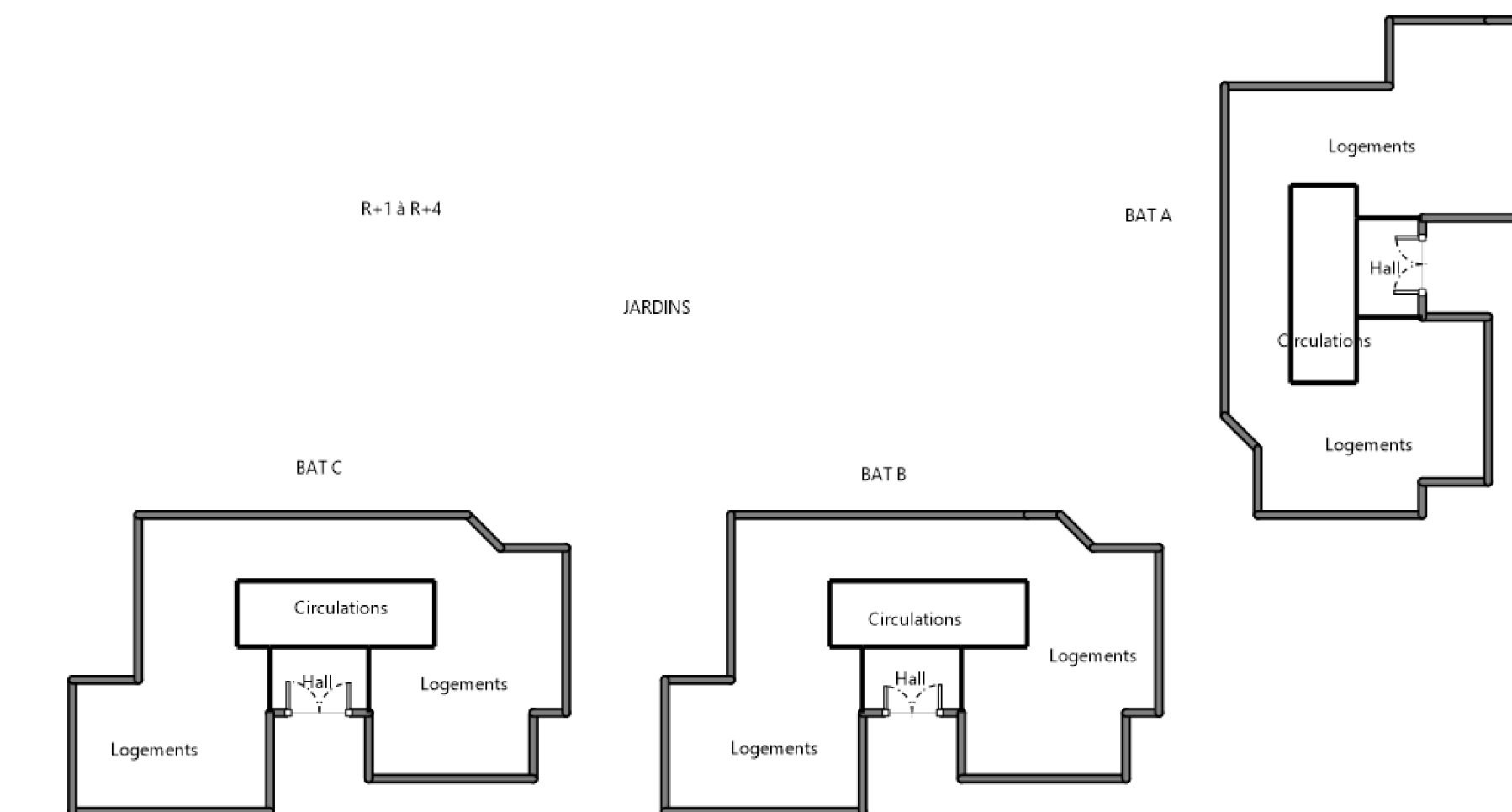
Ventilation

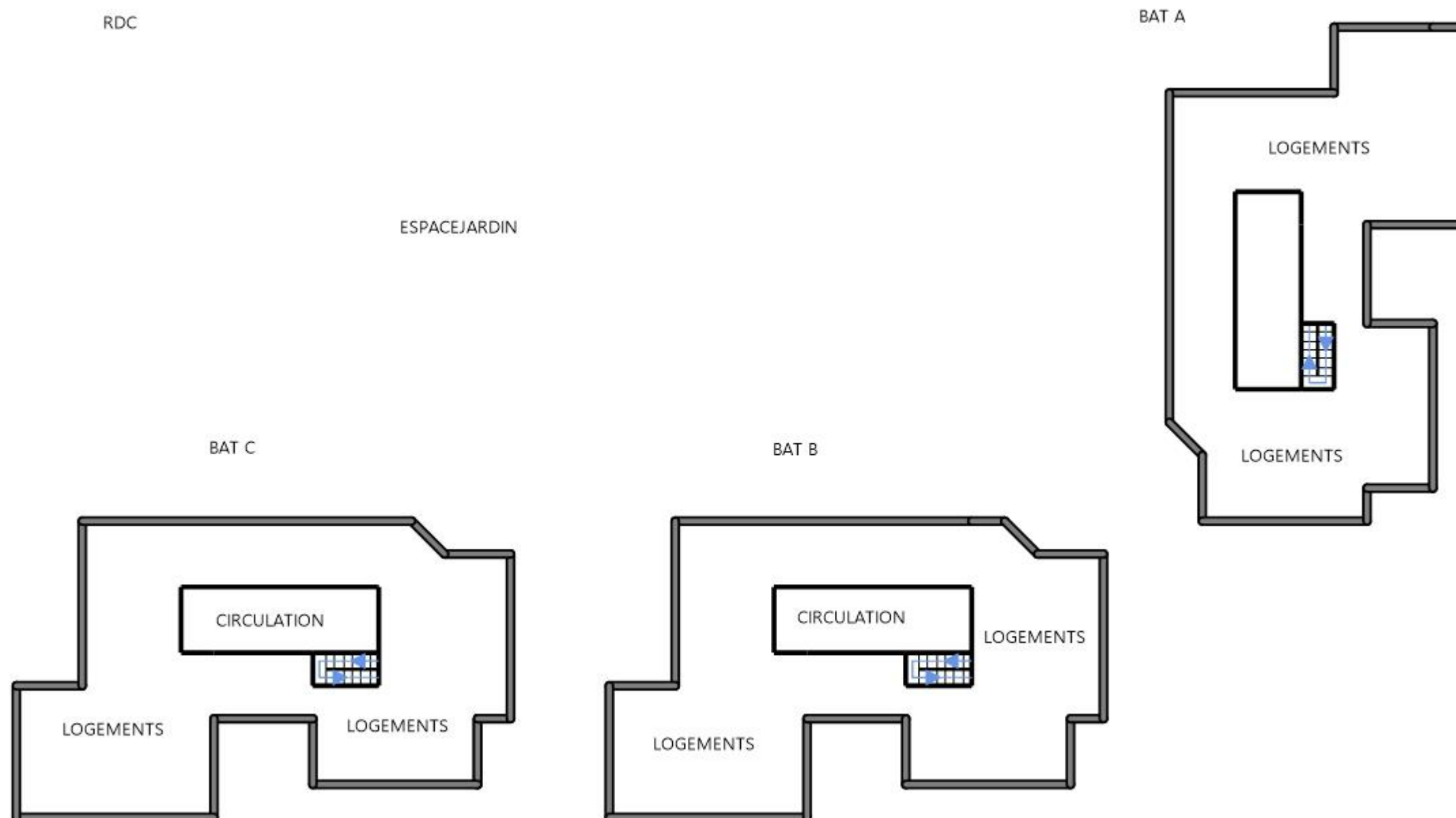


Menuiseries



CROQUIS DE REPÉRAGE





ETAGES

CONTRAINTE ENVIRONNEMENTAL, ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE

Cette section examine les limitations liées à l'environnement, aux contraintes architecturales et aux aspects techniques liés au site qui peuvent influencer la planification et la mise en œuvre des travaux pour la société ADX Groupe. Ces contraintes sont cruciales pour assurer la durabilité, la conformité réglementaire et la faisabilité technique des projets à venir.

Environnemental

Bâtiment ayant un ou plusieurs murs mitoyen(s)	non
Bâtiment à l'aplombs de la voie publique	non
Bâtiment à l'aplombs d'un terrain tiers	non
Végétation environnante à sauvegarder	Inconnu
Étude G1	Inconnu

Architectural

Bâtiment classé ou répertorié au patrimoine historique	non
Bâtiment étant dans un rayon de 500m d'un monument classé	non
Intérêt architectural apparent	non
Présence d'un PLU	oui
Le mode constructif limite les systèmes d'isolation et de ventilation possible	non

Technique

Le bâtiment est-il à proximité d'un bâtiment sensible (école, hôpital, autres)	oui
Le bâtiment sera-t-il en activité ou habité lors des phases de travaux.	Inconnu
Bâtiment de grande hauteur	non

Présence de bornes de recharges de voitures	non
Local à vélo	oui

Section

Référence cadastrale	DN 0171	Zone à Risque	voir annexes
Classement PEB	hors classement	Classement PGS	hors classement
Zonage PLU	UCb2	Contraintes PLU	
voir annexes			

Localisation

Longitude

7.095806°

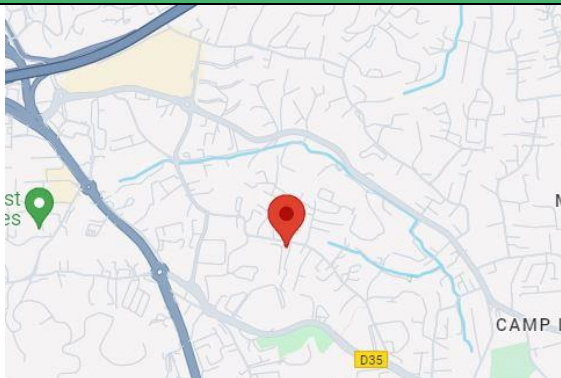
Latitude

43.596841°

Altitude

231 m

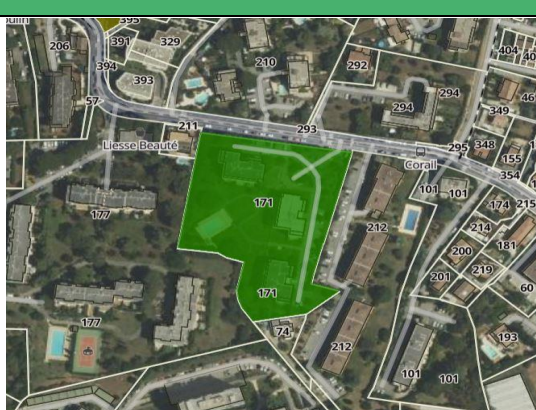
Localisation de l'immeuble



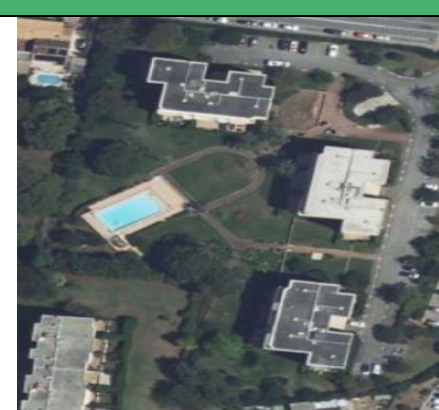
Vue Google Earth



Vue cadastrale DN 0171



Vue satellite



COMPOSITION ET LIMITE DE LA COPROPRIÉTÉ

Cette section offre une perspective approfondie sur la composition de la copropriété, mettant en lumière les type de lots constitutifs Une compréhension claire de la composition de la copropriété est cruciale pour éclairer les décisions stratégiques liées aux travaux futurs, en tenant compte des parties prenantes et de leur influence sur la planification et la mise en œuvre des projets.

Délimitation de la copropriété

Nord: Chemin des combes
Sud: Les parcelles DN 177 et DN 74
Est: DN 212
Ouest: Les parcelles DN 177 et DN 210

Répartition des lots

Logements	
T1	6
T2	15
T3	42
T4	15
T5	-
T6	-
T7 et plus	-

Locaux d'activités	
Commerce	-
Bureau	-
Stationnements	
Place extérieur	34
Place intérieur	-
Garage simple	77
Garage double	-

OBLIGATIONS COMMUNES

	Article de loi	Document remis	Effectué	Conclusion / Préconisation
Immatriculation de la copropriété	L 711-1 à 6 du CCH	Oui	Oui	AA1-356-575
Carnet d'entretien de l'immeuble	Article 18 de la loi de 1965 - décret n°2001-477 du 30 mai 2001	Oui	Oui	-
Boîte aux lettres individualisée par appartement	R 113-2 du CCH	Oui	Oui	-
Affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs de lutte contre la propagation du feu	R 142-4 du CCH	Oui	Non	-
Désinsectisation et dératisation	Article 130-5 du Règlement Sanitaire Départemental type (circulaire du 9 septembre 1978)	-	-	-
Ravalement des façades (si arrêté municipal ou préfectoral)	L 126-2 du CCH	Non	Non	-
Travaux d'économie d'énergie embarqués	Articles R-173-4 à 7 du CCH	Non	Non	-
Bornes pour recharges de batterie de véhicules électriques	R.111.14.2 du CCH	Non	Non	-

Diagnostics obligatoires :

	Article de loi	Document remis	Date de réalisation ou de mise à jour	Prestataire	Conclusion / Préconisation
Plan Pluriannuel de Travaux PPT (mise au vote)	14-2 de la loi du 10 juillet 1965	-	Sept-2024	ADX Groupe	-
Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)	L126-31 du CCH	-	Sept-2024	ADX Groupe	-
DTG (mise au vote AG)	L 731-1 du CCH	-	-	ADX Groupe	-
État relatif à la présence de termites (si arrêté municipal ou préfectoral)	L 126-6 du CCH	Non concerné	-	-	-
Dossier Technique Amiante (DTA) Si permis de construire d'avant le 01/07/1997	L 1334-12-1 du code de la santé publique	Oui	03/10/2017	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Négatif
Constat de risque à l'exposition au plomb (CREP) Si permis de construire d'avant le 01/01/1949	L 1334-5 et 8 du code de la santé publique	Non concerné	-	-	-
Repérage Amiante avant Travaux (RAT ou DAAT)	R 4412-97 à R4412-97-6 du code du travail	Non concerné	-	-	-

Copropriété avec ascenseurs :

	Obligation réglementaire	Document remis	Date de signature	Prestataire	Durée	Délai de préavis	Coût annuel ou mensuel	Préconisation
Contrats d'entretien et de maintenance en cours	Articles R134-9 et R134-11 du CCH	Oui	01/10/2005	ILEX	-	-	-	-
	Obligation réglementaire	Document remis	Présence ?	Type	Date dernier contrôle	Prochaine échéance de contrôle	Contrôle compris dans un contrat d'entretien ?	
Extincteur en machinerie	Article R4324-15 du Code du travail	Non	-	-	janv.-24	janv.-25	Oui	
	Articles de loi	Document remis	Date de réalisation	Entreprise	Conclusion / Préconisation			
Contrôle Quinquennal	Articles L134-4, L135-5 et du CCH	Non	-	-	-			

Copropriété avec porte automatique de parking

	Obligation réglementaire	Document remis	Date de signature	Prestataire	Durée	Délai de préavis	Coût annuel ou Mensuel	Préconisation
Contrat d'entretien et de maintenance en cours	Article R 134-58 du CCH	Oui	13/11/1998	ICONIX	-	-	-	-
	Date dernier contrôle	Document remis	Prochaine échéance de contrôle	Préconisations				
Deux contrôle annuels obligatoires	-	Non	-	-				

OBLIGATIONS AU TITRE DE LA SÉCURITÉ INCENDIE

	Obligation réglementaire	Document remis	Prestataire	Date de signature	Type	Durée	Délai de préavis	Coût annuel ou Mensuel	Préconisation
CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE EN COURS	R 142-1 du CCH	Oui	SARL DI	09/02/2010	-	-	-	-	-

Entretien et vérifications périodiques des organes concourant à la lutte contre la propagation de l'incendie

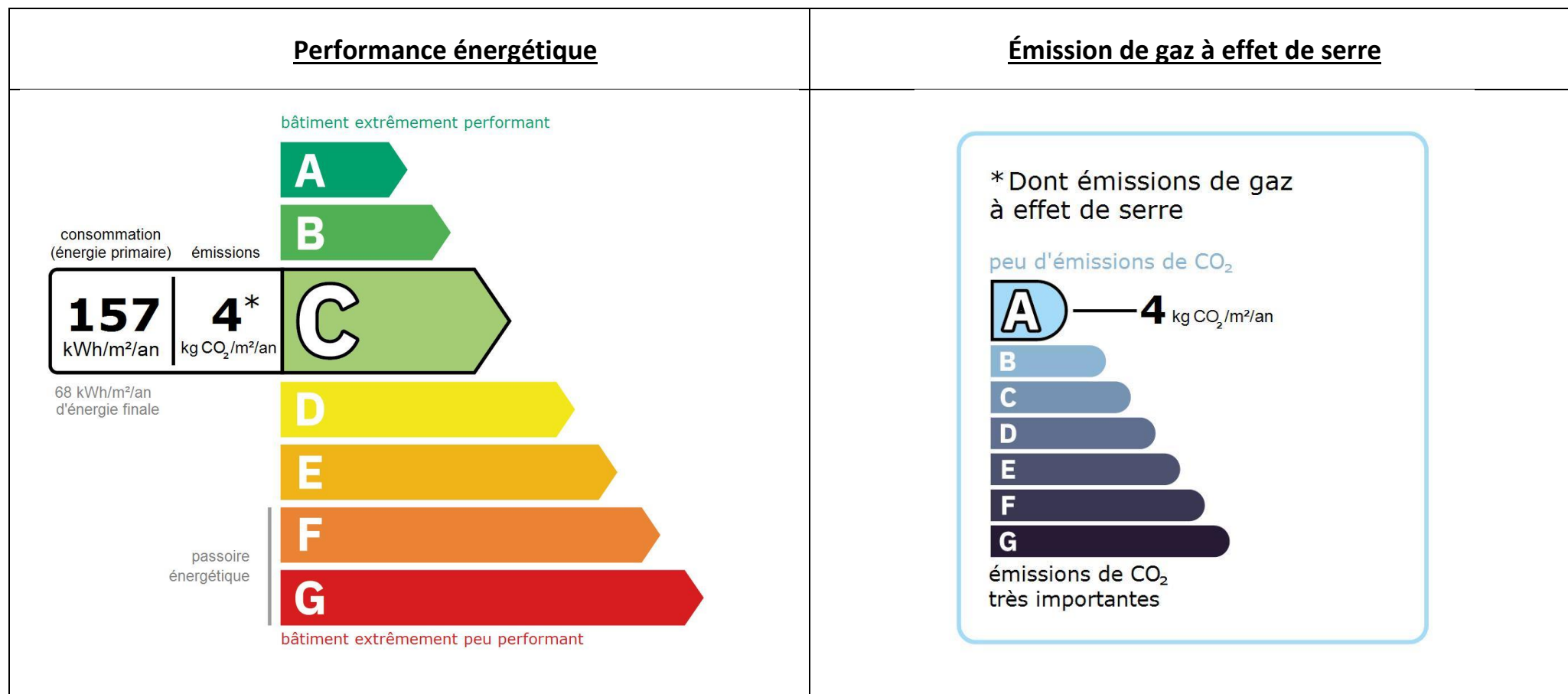
	Présence ?	Inclus dans le contrat	Date du dernier contrôle	Préconisations
Porte coupe-feu et ferme portes	Oui	Oui	janv.-24	Maintenir contrôles
Éclairage de sécurité	Oui	Oui	janv.-24	Maintenir contrôles
Colonne sèche	Non	Non	NC	NC
Désenfumage mécanique	Oui	Oui	janv.-24	Maintenir contrôles
Extincteurs	Oui	Oui	janv.-24	Maintenir contrôles
Paratonnerre	Non	Non	NC	NC

Autres postes

	État de fonctionnement	Préconisations
Accès aux secours (voie engin et voie échelle)	Bon état	Maintenir contrôles
Isolement des locaux à risques [paroi coupe-feu (CF) et portes coupe-feu (CF)]	Bon état	Maintenir contrôles
Ventilation permanente du local des ordures ménagères (OM)	Bon état	Maintenir contrôles
Ventilation permanente des locaux à risques	Bon état	Maintenir contrôles

REPRISE DES ÉLÉMENTS ISSUE DE L'ETUDE ENERGETIQUE

- 739 Chemin des Combes (Bat A) 06600 Antibes



Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre bâtiment sont essentiels.

Type d'entretien

	Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
	Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
	Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
	Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
	Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
	Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 447400 à 671100€

Lot

Description

Performance recommandée



Mur

Isolation des murs par l'extérieur.

Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.

⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $R > 4,4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$


Plafond

Isolation des plafonds par l'extérieur.

 $R > 6 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$


Plancher

Isolation des planchers en sous face.

 $R > 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$


Portes et fenêtres

Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.

⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$, $S_w = 0,3$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 69300 à 104000€

Lot

Description

Performance recommandée



Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).

 $SCOP = 2,5$


Eau chaude sanitaire

Chauffe-eau thermodynamique sur air extrait.

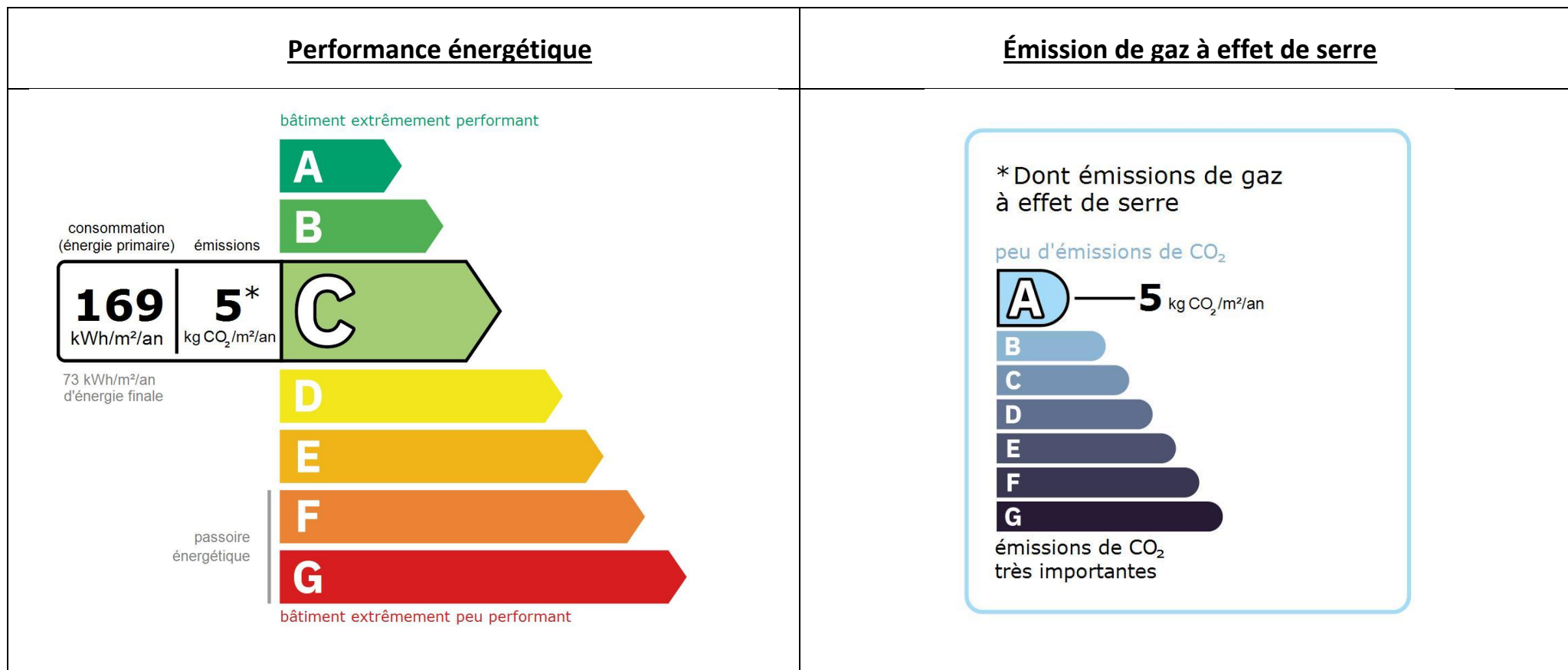
Refroidissement

Remplacement par un système plus récent

Commentaires :

Dans ce contexte, nous proposons des améliorations générales basées sur l'échantillonnage effectué sur site. Cela signifie que certaines recommandations peuvent ne pas s'appliquer à des appartements qui ont déjà bénéficié de rénovations partielles ou complètes.

• 739 Chemin des Combes (BAT B) 06600 Antibes



Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre bâtiment sont essentiels.

	Type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ❶ de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ❷ d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ❶ + ❷ ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ❶ avant le pack ❷). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 447400 à 671100€

Lot

Description

Performance recommandée



Mur

Isolation des murs par l'extérieur.

Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.

⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $R > 4,4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$


Plafond

Isolation des plafonds par l'extérieur.

 $R > 6 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$


Plancher

Isolation des planchers en sous face.

 $R > 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$


Portes et fenêtres

Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.

⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}, S_w = 0,3$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 69300 à 104000€

Lot

Description

Performance recommandée



Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).

 $SCOP = 2,5$


Eau chaude sanitaire

Chauffe-eau thermodynamique sur air extrait.

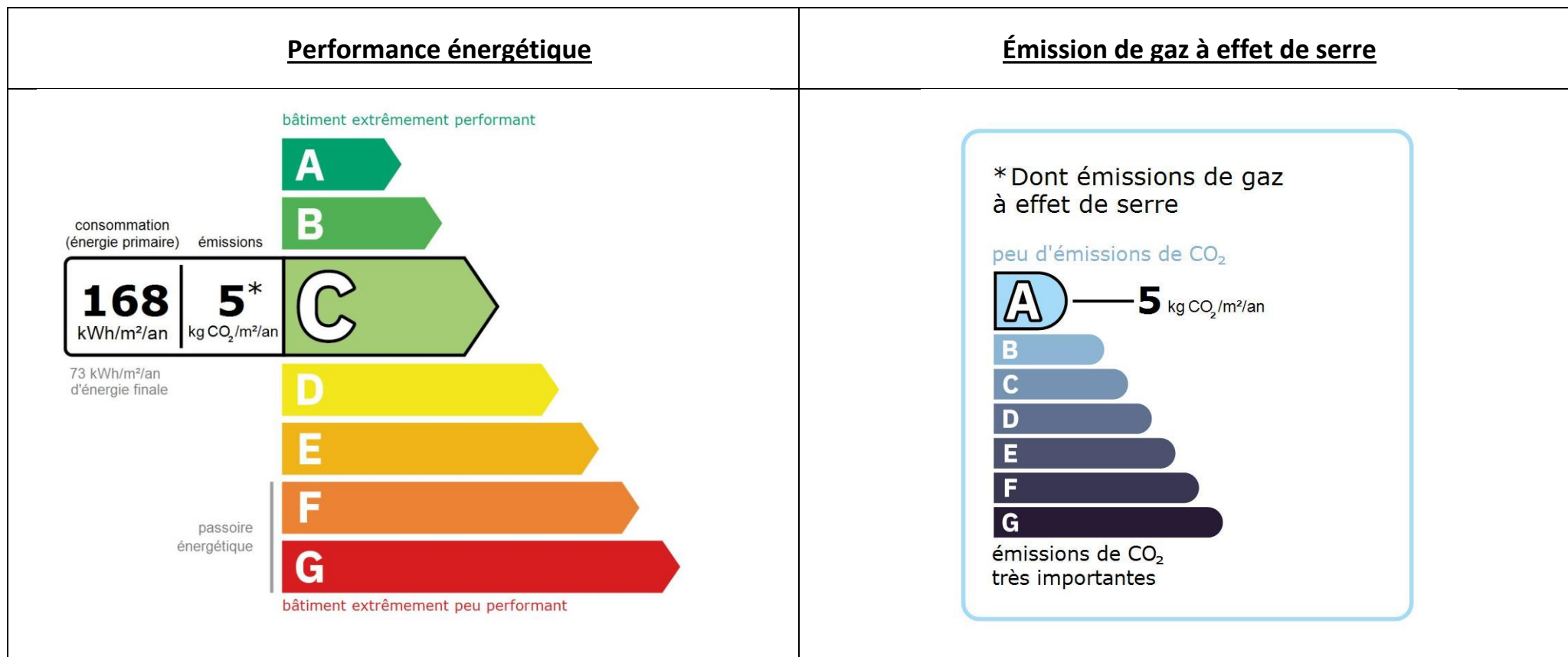
Refroidissement

Remplacement par un système plus récent

Commentaires :

Dans ce contexte, nous proposons des améliorations générales basées sur l'échantillonnage effectué sur site. Cela signifie que certaines recommandations peuvent ne pas s'appliquer à des appartements qui ont déjà bénéficié de rénovations partielles ou complètes.

• 739 Chemin des Combes (BAT C) 06600 Antibes



Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre bâtiment sont essentiels.

	Type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 447400 à 671100€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 6 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
 Plancher	Isolation des planchers en sous face.	$R > 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$, $S_w = 0,3$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 69300 à 104000€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	$SCOP = 2,5$
 Eau chaude sanitaire	Chauffe-eau thermodynamique sur air extrait.	
Refroidissement	Remplacement par un système plus récent	

Commentaires :

Dans ce contexte, nous proposons des améliorations générales basées sur l'échantillonnage effectué sur site. Cela signifie que certaines recommandations peuvent ne pas s'appliquer à des appartements qui ont déjà bénéficié de rénovations partielles ou complètes.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Liste des pièces visitées

SOUS-SOL BATIMENTS _A _B _C - PARKING,
 REZ DE CHAUSSEE _BATIMENT _A - HALL,
 1ER ETAGE _BATIMENT _A - CIRCULATIONS,
 2EME ETAGE _BATIMENT _A - CIRCULATIONS,
 3EME ETAGE _BATIMENT _A - CIRCULATIONS,
 4EME ETAGE _BATIMENT _A - CIRCULATIONS,
 REZ DE CHAUSSEE _BATIMENT _B - HALL,
 1ER ETAGE _BATIMENT _B - CIRCULATIONS,
 2EME ETAGE _BATIMENT _B - CIRCULATIONS,

3EME ETAGE _BATIMENT _B - CIRCULATIONS,
 4EME ETAGE _BATIMENT _B - CIRCULATIONS,
 REZ DE CHAUSSEE _BATIMENT _C - HALL,
 1ER ETAGE _BATIMENT _C - CIRCULATIONS,
 2EME ETAGE _BATIMENT _C - CIRCULATIONS,
 3EME ETAGE _BATIMENT _C - CIRCULATIONS,
 4EME ETAGE _BATIMENT _C - CIRCULATIONS,
 EXTERIEURS _BATIMENT _A _B _C - JARDIN,
 EXTERIEURS _BATIMENT _A _B _C - FAÇADE

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

DTG27 Localisation	Parties du local
Ensemble des parties privatives	Parties structurelles et gaine technique présentes dans les parties privatives

Descriptif du bien

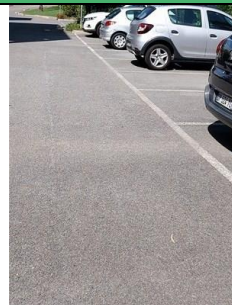
Localisation	Description
Sous-Sol BATIMENTS_A_B_C - Parking	Sol Béton Mur Béton Plafond Béton
Rez de chaussée _BATIMENT_A - Hall	Sol Marbre Mur Marbre Plafond Peinture
1er étage _BATIMENT_A - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
2ème étage _BATIMENT_A - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
3ème étage _BATIMENT_A - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
4ème étage _BATIMENT_A - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
Rez de chaussée _BATIMENT_B - Hall	Sol Marbre Mur Marbre Fenêtre Peinture
1er étage _BATIMENT_B - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
2ème étage _BATIMENT_B - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture

3ème étage _BATIMENT_B - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
4ème étage _BATIMENT_B - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
Rez de chaussée _BATIMENT_C - Hall	Sol Marbre A définir Marbre A définir Peinture
1er étage _BATIMENT_C - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
2ème étage _BATIMENT_C - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
3ème étage _BATIMENT_C - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
4ème étage _BATIMENT_C - Circulations	Sol Carrelage Mur Moquette Plafond Peinture
EXTERIEURS _BATIMENT_A_B_C - Jardin	Sol Bitume
EXTERIEURS _BATIMENT_A_B_C - Façade	Façades Béton enduit

Repérage des éléments sur site

EXTÉRIEUR

Zones	Éléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
PARKING	Voirie	Bloc-béton	L'un des blocs en béton, destiné à prévenir le stationnement inapproprié des véhicules, n'est pas à son emplacement initial.	Il est recommandé de replacer le bloc en béton à son emplacement initial et de vérifier les fixations pour éviter tout déplacement futur.		Sans urgence
EXTERIEURS	Espaces vert	Câbles divers	Nous observons des câbles dans les espaces verts dont la fonction est inconnue, ce qui altère l'esthétique de ces zones.	Il est recommandé de sécuriser et de dissimuler ces câbles.		Sans urgence
EXTERIEURS	Espaces vert	Espaces vert	L'entretien des espaces verts est parfaitement soigné.	Maintenir l'entretien des espaces verts.	-	Sans urgence

Zones	Éléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
	Voirie	Signalisation au sol	La peinture au sol du parking est devenue moins visible et s'efface, ce qui réduit l'efficacité de la signalisation et des marquages.	Il est recommandé de repeindre les marquages au sol du parking pour restaurer leur visibilité et garantir une signalisation claire.		Sans urgence

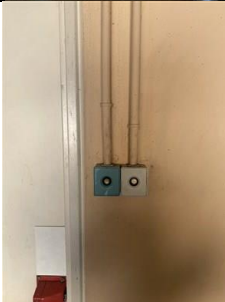
Façade et structure

Zones	Éléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
EXTERIEURS	Balcons	Les balcons présentent des traces de salissures noires.	Les balcons présentent des dépôts noirs, probablement dus à de la moisissure ou à des salissures extérieures.	Nettoyage des balcons		Sans urgence
EXTERIEURS	Balcons	Nous observons que la peinture sous les balcons est fortement écaillée et risque de tomber, ce qui altère l'esthétique du bâtiment.	Problème d'entretien.	Repeindre en sous-face les balcons pour restaurer leur apparence et prévenir d'éventuels dommages.		Sans urgence

Zones	Éléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
EXTERIEURS	Balcons	Nous observons des fissures et des éclats de peinture sous les balcons.	Ces défauts peuvent compromettre l'intégrité esthétique et protectrice des balcons, signalant la nécessité d'une inspection plus approfondie pour identifier la cause sous-jacente et mettre en place des réparations appropriées. Une attention rapide est recommandée pour éviter une détérioration accrue.	Faire inspecter les balcons par un professionnel afin de procéder aux réparations nécessaires si besoin.		Urgent

Circulation intérieure

Zones	Eléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
Garages	Revêtement	Peinture écaillée sur les sols.	La peinture écaillée sur les sols reflète une défaillance dans l'application ou l'usure prématurée, nécessitant une évaluation et des réparations pour restaurer à la fois l'apparence et la protection du revêtement.	Application d'une nouvelle couche de peinture ou de revêtement pour restaurer et protéger les sols.		Sans urgence
Garages	Techniques	Nous observons des fissures et des traces d'humidité à divers endroits sur les plafonds des garages.	Les fissures et l'humidité sur les plafonds des garages suggèrent des problèmes potentiels d'infiltration ou de défaillance structurelle qui nécessitent une investigation approfondie.	Il est recommandé de faire inspecter les plafonds des garages par un professionnel pour identifier la source des fissures et de l'humidité, puis de procéder aux réparations nécessaires pour éviter toute détérioration supplémentaire.		Urgent
Garages	Techniques	Nous avons constaté des infiltrations d'eau au niveau des joints de dilatation de l'immeuble, visibles depuis le garage.	Les infiltrations d'eau au niveau des joints de dilatation visibles depuis le garage indiquent un problème potentiel d'étanchéité qui pourrait affecter la structure de l'immeuble.	Il est recommandé de faire inspecter et réparer les joints de dilatation pour garantir leur étanchéité et éviter des dommages structurels supplémentaires.		Urgent
Garages	Techniques	Nous observons à plusieurs reprises des taches et des coulures dues à des problèmes d'infiltration d'eau.	Les taches et coulures répétées suggèrent des problèmes persistants d'infiltration d'eau, nécessitant une intervention pour prévenir des dommages supplémentaires.	Il est recommandé d'identifier et de réparer la source des infiltrations d'eau, puis de traiter les zones affectées pour éliminer les taches et coulures.		Urgent

Zones	Eléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
Garages	Végétation	Nous constatons que la végétation commence à proliférer dans les bouches d'aération naturelle du sous-sol.	Obstruer la ventilation et nécessiter un nettoyage.	Eliminer la végétation		Sans urgence
Circulations	Fissures	Nous observons des fissures légères visibles depuis les couloirs des parties communes.	Les fissures légères visibles depuis les couloirs des parties communes pourraient indiquer des problèmes structurels mineurs à surveiller.	Il est recommandé de surveiller l'évolution des fissures et de faire évaluer leur gravité par un professionnel si elles s'aggravent.		Sans urgence
Circulations	Portes principales	Nous constatons que certaines portes d'entrée principales de l'immeuble sont bruyantes et difficiles à pousser, ce qui rend leur utilisation compliquée,	Manque de praticité,	Il est recommandé de réparer ou d'ajuster les portes d'entrée principales pour améliorer leur fonctionnalité		Sans urgence
Circulations	Interrupteurs	Nous constatons que certains interrupteurs poussoirs dans les circulations sont difficiles d'accès et non visibles, ce qui entraîne des situations régulières de noir complet.	La mauvaise accessibilité des interrupteurs poussoirs peut entraîner des situations fréquentes de noir complet, rendant les déplacements dans les circulations dangereux.	Il est recommandé de repositionner ou de remplacer les interrupteurs poussoirs pour les rendre plus accessibles et visibles, et d'envisager l'installation d'un système de détection de présence pour garantir un éclairage automatique dans les circulations.		Urgent

Zones	Eléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Photo	Urgences
CIRCULATIONS	BAES	Certaines BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité) ne sont plus équipées de leur affichage.	L'absence d'affichage sur certaines BAES peut compromettre leur fonctionnalité en cas d'urgence, rendant difficile la vérification de leur bon fonctionnement et réduisant ainsi la sécurité en situation d'évacuation.	Il est recommandé de remplacer ou de réparer les affichages manquants sur les BAES pour garantir leur bon fonctionnement et assurer une sécurité optimale en cas d'urgence.		Urgent

Éléments et équipements divers

Zones	Eléments / ouvrages	Description	Pathologies & Commentaire	Travaux préconisés	Urgences
Façades	Menuiseries	Les menuiseries de certains appartements sont anciennes et n'offrent pas une efficacité optimale.	Les menuiseries anciennes des appartements peuvent entraîner une mauvaise isolation thermique et phonique, augmentant ainsi les coûts de chauffage et réduisant le confort des occupants.	Préconisation : Il est recommandé de remplacer les menuiseries anciennes par des modèles plus modernes et performants pour améliorer l'isolation thermique et phonique des appartements.	Sans urgence
Façades	Isolation thermique extérieure (ITE)	L'isolation thermique actuelle étant ancienne, nous pouvons envisager une amélioration globale en optant pour une isolation thermique par l'extérieur (ITE).	(ITE) offrirait une solution moderne et efficace pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment.	Préconisation : Mise en place d'une ITE pour 3 bâtiments.	Sans urgence
Plancher & Toiture	Isolation	L'isolation actuelle est considérée comme insuffisante.	Ne répond pas aux normes modernes d'efficacité énergétique.	Préconisation : Installer une isolation des planchers en sous-face (sous-sol) et renforcer l'isolation des plafonds par l'extérieur.	Sans urgence
Eau Chaude Sanitaire (ECS)	ECS	Remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire.	Pour améliorer l'étiquette énergétique de l'immeuble, il est recommandé de remplacer les anciens ballons d'eau chaude sanitaire par des ballons d'eau chaude sanitaire thermodynamiques individuelles.	Préconisation : Remplacement des ballons ECS anciens.	Sans urgence
Chauffage	Chauffage	Remplacement système de chauffage.	Pour améliorer l'étiquette énergétique de l'immeuble, il est conseillé de remplacer les convecteurs électriques par des pompes à chaleur air/air individuelles dans les logements non équipés, et de prévoir le remplacement des systèmes anciens.	Préconisation : Remplacement du système de chauffage individuel.	Sans urgence

Poste de dépense

Extérieur

Zones	Éléments ou ouvrage	Travaux préconisés	Total	Unité	Prix	Année
PARKING	Voirie	Il est recommandé de replacer le bloc en béton à son emplacement initial et de vérifier les fixations pour éviter tout déplacement futur.	1	U	200,00 €	Année 2
EXTERIEURS	Espaces vert	Il est recommandé de sécuriser et de dissimuler ces câbles.	1	U	100,00 €	Année 2
EXTERIEURS	Voirie	Il est recommandé de repeindre les marquages au sol du parking pour restaurer leur visibilité et garantir une signalisation claire.	1	U	2 000,00 €	Année 2

Façade et structure

Zones	Éléments ou ouvrage	Travaux préconisés	Total	Unité	Prix	Préconisation DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE	Année
EXTERIEURS	Balcons	Nettoyage des balcons	1	U	1 500,00 €	non	Année 2
EXTERIEURS	Balcons	Repeindre en sous-face les balcons pour restaurer leur apparence et prévenir d'éventuels dommages.	1	U	3 000,00 €	non	Année 2
EXTERIEURS	Balcons	Faire inspecter les balcons par un professionnel afin de procéder aux réparations nécessaires si besoin.	1	U	4 000,00 €	non	Année 1

Circulation intérieure

Zones	Éléments ou ouvrage	Travaux préconisés	Total	Unité	Prix	Préconisation DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE	Année
Garages	Revêtement	Application d'une nouvelle couche de peinture ou de revêtement pour restaurer et protéger les sols.	1	U	600,00 €	non	Année 3
Garages	Techniques	Il est recommandé de faire inspecter les plafonds des garages par un professionnel pour identifier la source des fissures et de l'humidité, puis de procéder aux réparations nécessaires pour éviter toute détérioration supplémentaire.	1	U	2 000,00 €	non	Année 1
Garages	Techniques	Il est recommandé de faire inspecter et réparer les joints de dilatation pour garantir leur étanchéité et éviter des dommages structurels supplémentaires.	1	U	2 000,00 €	non	Année 1
Garages	Techniques	Il est recommandé d'identifier et de réparer la source des infiltrations d'eau, puis de traiter les zones affectées pour éliminer les taches et coulures.		U	2 500,00 €	non	Année 1
Garages	Végétation	Éliminer la végétation	1	U	300,00 €	non	Année 2
Circulations	Fissures	Il est recommandé de surveiller l'évolution des fissures et de faire évaluer leur gravité par un professionnel si elles s'aggravent.	1	U	500,00 €	non	Année 1

Zones	Éléments ou ouvrage	Travaux préconisés	Total	Unité	Prix	Préconisation DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE	Année
Circulations	Portes principales	Il est recommandé de réparer ou d'ajuster les portes d'entrée principales pour améliorer leur fonctionnalité	1	U	250,00 €	non	Année 4
Circulations	Interrupteurs	Il est recommandé de repositionner ou de remplacer les interrupteurs poussoirs pour les rendre plus accessibles et visibles, et d'envisager l'installation d'un système de détection de présence pour garantir un éclairage automatique dans les circulations.	1	U	1 800,00 €	non	Année 2
CIRCULATIONS	BAES	Il est recommandé de remplacer ou de réparer les affichages manquants sur les BAES pour garantir leur bon fonctionnement et assurer une sécurité optimale en cas d'urgence.	1	U	1 000,00 €	non	Année 1

Éléments et équipements divers

Zones	Éléments ou ouvrage	Travaux préconisés	Total	Unité	Prix	Préconisation DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE	Etape DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE	Année
Façades	Menuiseries	Préconisation : Il est recommandé de remplacer les menuiseries anciennes par des modèles plus modernes et performants pour améliorer l'isolation thermique et phonique des appartements.	1	U	120 000,00 €	oui	Préconisation DPE étape 1	Année 6
Façades	Isolation thermique extérieure (ITE)	Préconisation : Mise en place d'une ITE pour 3 bâtiments.	1	U	360 000,00 €	oui	Préconisation DPE étape 1	Année 8
Plancher & Toiture	Isolation	Préconisation : Installer une isolation des planchers en sous-face (sous-sol) et renforcer l'isolation des plafonds par l'extérieur.	1	U	85 000,00 €	oui	Préconisation DPE étape 1	Année 4
Eau Chaude Sanitaire (ECS)	ECS	Préconisation : Remplacement des ballons ECS anciens.	1	U	117 000,00 €	oui	Préconisation DPE étape 2	Année 10
Chauffage	Chauffage	Préconisation : Remplacement du système de chauffage individuel.	1	U	156 000,00 €	oui	Préconisation DPE étape 2	Année 10

Répartition des dépenses sur 10 ans

1-Liste des dépenses liées à la sauvegarde architectural du bâtiment.

Zones	Eléments ou ouvrage	Description	Travaux préconisés	PU ttc Total	Année
EXTERIEURS	Balcons	Nous observons des fissures et des éclats de peinture sous les balcons.	Faire inspecter les balcons par un professionnel afin de procéder aux réparations nécessaires si besoin.	4 000,00 €	Année 1
Garages	Techniques	Nous observons des fissures et des traces d'humidité à divers endroits sur les plafonds des garages.	Il est recommandé de faire inspecter les plafonds des garages par un professionnel pour identifier la source des fissures et de l'humidité, puis de procéder aux réparations nécessaires pour éviter toute détérioration supplémentaire.	2 000,00 €	Année 1
Garages	Techniques	Nous avons constaté des infiltrations d'eau au niveau des joints de dilatation de l'immeuble, visibles depuis le garage.	Il est recommandé de faire inspecter et réparer les joints de dilatation pour garantir leur étanchéité et éviter des dommages structurels supplémentaires.	2 000,00 €	Année 1
Garages	Techniques	Nous observons à plusieurs reprises des taches et des coulures dues à des problèmes d'infiltration d'eau.	Il est recommandé d'identifier et de réparer la source des infiltrations d'eau, puis de traiter les zones affectées pour éliminer les taches et coulures.	2 500,00 €	Année 1
Circulations	Fissures	Nous observons des fissures légères visibles depuis les couloirs des parties communes.	Il est recommandé de surveiller l'évolution des fissures et de faire évaluer leur gravité par un professionnel si elles s'aggravent.	500,00 €	Année 1
CIRCULATIONS	BAES	Certaines BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité) ne sont plus équipées de leur affichage.	Il est recommandé de remplacer ou de réparer les affichages manquants sur les BAES pour garantir leur bon fonctionnement et assurer une sécurité optimale en cas d'urgence.	1 000,00 €	Année 1
EXTERIEURS	Balcons	Les balcons présentent des traces de salissures noires.	Nettoyage des balcons	1 500,00 €	Année 2
EXTERIEURS	Balcons	Nous observons que la peinture sous les balcons est fortement écaillée et risque de tomber, ce qui altère l'esthétique du bâtiment.	Repeindre en sous-face les balcons pour restaurer leur apparence et prévenir d'éventuels dommages.	3 000,00 €	Année 2
Garages	Végétation	Nous constatons que la végétation commence à proliférer dans les bouches d'aération naturelle du sous-sol.	Eliminer la végétation	300,00 €	Année 2
Circulations	Interrupteurs	Nous constatons que certains interrupteurs poussoirs dans les circulations sont difficiles d'accès et non visibles, ce qui entraîne des situations régulières de noir complet.	Il est recommandé de repositionner ou de remplacer les interrupteurs poussoirs pour les rendre plus accessibles et visibles, et d'envisager l'installation d'un système de détection de présence pour garantir un éclairage automatique dans les circulations.	1 800,00 €	Année 2
PARKING	Voirie	Bloc-béton	Il est recommandé de replacer le bloc en béton à son emplacement initial et de vérifier les fixations pour éviter tout déplacement futur.	200,00 €	Année 2
EXTERIEURS	Espaces vert	Câbles divers	Il est recommandé de sécuriser et de dissimuler ces câbles.	100,00 €	Année 2
EXTERIEURS	Voirie	Signalisation au sol	Il est recommandé de repeindre les marquages au sol du parking pour restaurer leur visibilité et garantir une signalisation claire.	2 000,00 €	Année 2
Garages	Revêtement	Peinture écaillée sur les sols.	Application d'une nouvelle couche de peinture ou de revêtement pour restaurer et protéger les sols.	600,00 €	Année 3
Circulations	Portes principales	Nous constatons que certaines portes d'entrée principales de l'immeuble sont bruyantes et difficiles à pousser, ce qui rend leur utilisation compliquée,	Il est recommandé de réparer ou d'ajuster les portes d'entrée principales pour améliorer leur fonctionnalité	250,00 €	Année 4

2-Dépenses liées à la rénovation énergétique préconisée dans l'étape 1 du DPE.

Zones	Eléments ou ouvrage	Description	Travaux préconisés	PU ttc Total	Année
Plancher & Toiture	Isolation	L'isolation actuelle est considérée comme insuffisante.	Préconisation : Installer une isolation des planchers en sous-face (sous-sol) et renforcer l'isolation des plafonds par l'extérieur.	85 000,00 €	Année 4
Façades	Menuiseries	Les menuiseries de certains appartements sont anciennes et n'offrent pas une efficacité optimale.	Préconisation : Il est recommandé de remplacer les menuiseries anciennes par des modèles plus modernes et performants pour améliorer l'isolation thermique et phonique des appartements.	120 000,00 €	Année 6
Façades	Isolation thermique extérieure (ITE)	L'isolation thermique actuelle étant ancienne, nous pouvons envisager une amélioration globale en optant pour une isolation thermique par l'extérieur (ITE).	Préconisation : Mise en place d'une ITE pour 3 bâtiments.	360 000,00 €	Année 8

3-Dépenses liées à la rénovation énergétique préconisée dans l'étape 2 du DPE.

Zones	Eléments ou ouvrage	Description	Travaux préconisés	PU ttc Total	Année
Eau Chaude Sanitaire (ECS)	ECS	Remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire.	Préconisation : Remplacement des ballons ECS anciens.	117 000,00 €	Année 10
Chauffage	Chauffage	Remplacement système de chauffage.	Préconisation : Remplacement du système de chauffage individuel.	156 000,00 €	Année 10

Annexes :



ATTESTATION D'INDEPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Edouard CARVALLO, Président du groupe ADX GROUPE, ayant son siège social à VELIZY (78140), 17 rue Paul Dautier, atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la société ADX GROUPE n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni vis-à-vis du propriétaire (ou de son mandataire) faisant appel à elle, ni vis-à-vis d'une quelconque entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostics Techniques.

La société ADX GROUPE est titulaire d'un contrat d'assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité liée à ses interventions (RC professionnelle souscrite auprès de la société d'assurance AXA, sous les polices numérotées 3912280604 et 3912431104).

Enfin, la société ADX GROUPE dispose de tous les moyens matériels et en personnel nécessaire à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostics Techniques.

Fait à Paris,
Le 2 janvier 2024





Votre interlocuteur
CBT CNA
178 BOULEVARD PEREIRE
75017 PARIS
 Portefeuille : 0114921220
 ☎ 01 40 68 02 02
 📠 01 40 68 05 00

SAS ADX GROUPE
 Comptabilité Fournisseurs
 Parc Saint Fiacre
 53200 CHATEAU GONTIER

Votre contrat
 RESPONSABILITE CIVILE
 ENTREPRISE

Vos références
 Contrat
3912280604
 Référence client
0626460020

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

SAS ADX GROUPE
 Parc Saint Fiacre - 53200 CHATEAU GONTIER

a souscrit tant pour son compte que pour celui de :

- HYPERION Développement
- SAS EXPERTAM
- SAS GALENA
- ADX Formation
- BCTI

le contrat d'assurance Responsabilité Civile **1ère ligne n° 3912280604** et un contrat Responsabilité Civile **2ème ligne n° 3912431104**, garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat et notamment :

Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

- Repérage amiante avant-vente
- Constat des risques d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- L'infiltrométrie
- La recherche de Fibres Céramiques Réfractaires FCR

AXA France IARD, S.A. au capital de 214 799 030 € - 722 057 460 R.C.S. Nanterre.
 TVA intracommunautaire n° FR 1 4 722 057 460.

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex. Entreprise régie par le code des assurances.



Repérage de polluants:

AMIANTE :

- Repérage de l'amiante avant travaux, (dans les bâtiments, les matériels ferroviaires, les aéronefs, l'industrie, les voiries et les sols navires, bateaux et autres engins flottants)
- Repérage de l'amiante avant démolition
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Contrôle de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante
- Dossier Amiante Partie Privative (DAPP)
- Contrôle visuel amiante après travaux (CV1&CV2))
- Sapiteur Amiante
- Mesures d'empoussièrement amiante
- Diagnostic amiante sur des navires selon Décret n° 2017-1442 du 3 octobre 2017 relatif à la prévention des risques liés à l'amiante à bord des navires sous la marque ADX Groupe.

PLOMB:

- Repérage du plomb avant travaux (dans les bâtiments, les matériels ferroviaires, les aéronefs, l'industrie, les voiries et les sols navires, bateaux et autres engins flottants)
- Contrôle du plomb après travaux

AUTRES:

- Inventaire des Matières Potentiellement Dangereuses dans les navires conformément à la Résolution MEPC.197(62) de l'OMI
- Inventaire des matériaux pouvant contenir de la silice
- Inventaire des matériaux pouvant contenir du PCB
- Inventaire des matériaux pouvant contenir du machefert
- Recherche des métaux lourds
- Diagnostic de pollution des sols
- L'Analyse de la qualité de l'air et La Recherche de fuites
- Recherche de Radon N1 et N2

Contrôle du bâti:

- Diagnostic Technique Globale (DTG)
- Diagnostic technique en vue de la mise en copropriété
- Diagnostic Technique du bâtiment (DTB)
- Diagnostic Technique Immobilier (Loi SRU)
- Plan pluriannuel de travaux (PPT)
- Diagnostic PEMD (Produit Equipement Matériaux Déchet)
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis
- Audit de la partie privative en assainissement collectif
- Diagnostic sécurité piscine

AXA France IARD S.A. au capital de 214 799 030 € - 722 057 460 R.C.S. Nanterre.

TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460.

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex. Entreprise régie par le code des assurances.



Energetique:

- Réalisation d'audit énergétique sous réserve que l'assuré déclare que son activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'oeuvre et qu'il ne mette pas en relation les clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile Conditions de garantie.
- Attestation de conformité à la Réglementation Thermique
- Vérification de la VMC
- Vérification de chantier de demande de certificat d'économies d'énergie (CEE)
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage en rénovation Energétique et Thermique

Eau:

- Actes de prélèvement légionnelle
- Portabilité de l'eau

Mesurage:

- Attestations de surface : Loi Carrez, surface habitable, surface utile, surface de plancher, surfaces hors oeuvre brute, hors oeuvre nette.
- Mesurages en extérieurs et intérieurs
- Mission de topographie et numérisation 3D
- Réalisation de dessin et maquettes 2D & 3D

Sécurité:

- Rédaction de Plan de Prévention des Risques, nécessaire lors de l'intervention d'une entreprise extérieure sur le site d'une entreprise utilisatrice
- Réalisation de documents uniques d'évaluation des Risques Professionnels
- Pose de détecteurs incendie
- Géodétection et géoréférencement des réseaux enterrés et identification au sol en marquage piquetage

Formation:

- Formation aux métiers du diagnostic
- Formation aux risques amiante, plomb
- Formation aux risques électrique
- Formation aux risques lié au travail en hauteur

Autres:

- Etat des lieux locatifs
- Etats des lieux dans le cadre des dispositifs Robien et Scellier
- Attestation de décence du logement (critères de surface et d'habitabilité)
- Audit de pré acquisition
- Dossier de mutation



Garanties au contrat 1^{ère} Ligne N° 3912280604

Montant des garanties : « Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties » ainsi qu'il est précisé à l'article 6.3 des conditions générales.

Garanties au contrat 2^{ème} Ligne N° 3912431104

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9.000.000 € par année d'assurance et par sinistre
Dont :	
Dommages corporels	9.000.000 € par année d'assurance et par sinistre
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1.200.000 € par année d'assurance et par sinistre
Autres garanties :	
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus)	750.000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	par expert 300.000 € par sinistre et 500.000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150.000 € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30.000 € par sinistre

La garantie de l'Assureur s'exerce à concurrence des montants suivants : **pour la seule garantie Responsabilité Civile Professionnelle :**

Tous dommages confondus : 6 000 000 € par sinistre et par année d'assurance

Dont :

- Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles sur les sites des clients de l'assuré : 1 500 000 € par sinistre et par année d'assurance

Il est précisé que ces montants interviennent :

- en excédent des montants de garantie du contrat de 1^{ère} ligne,
- après épuisement des montants de garantie fixés par année d'assurance dans le contrat de 1^{ère} ligne. En cas d'intervention du présent contrat au premier euro, il sera fait application des franchises du contrat de 1^{ère} ligne.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

AXA France IARD. S.A. au capital de 214 799 030 € - 722 057 460 R.C.S. Nanterre.

TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460.

Siege social : 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex. Entreprise régie par le code des assurances.



Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable du **01/01/2024 au 01/01/2025** sous réserve du règlement de la prime émise ou à émettre et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à Paris le **22/12/2023**

Pour la société :



ANNEXE PLU :



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ANTIBES

PIÈCE DU PLU

4

RÈGLEMENT

PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011

PLU RÉVISÉ APPROUVÉ PAR DCM LE 29 MARS 2019

PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU

Mise en compatibilité n°1 : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

CHAPITRE III : ZONE UC

Quartiers péri-centraux - bâtis collectifs discontinus dominants

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées

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

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

4.3. Eaux pluviales

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

4.4. Déchets ménagers et assimilés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Hauteur absolue :

10.2.1. Secteur UCa1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 21 mètres.

10.2.2. Secteur UCa2

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

10.2.3. Secteur UCa3

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

10.2.4. Secteur UCa4

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres.

10.2.5. Secteur UCb1

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

10.2.6. Secteur UCb2

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

10.2.7. Secteur UCb3

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 12 mètres.

10.2.8. Secteur UCb4

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 12 mètres.

10.2.9. Secteur UCb5

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

10.2.10. Dans tous les secteurs UC

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

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

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

11.1. Principe général

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

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

11.2. Forme urbaine

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

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

11.3. L'architecture et la volumétrie

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

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

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

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

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

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

11.4. Les ajouts, extensions et bâtiments annexes

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

11.5. Les matériaux

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

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

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

11.6. Les éléments techniques

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

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

Les éléments de superstructures doivent être masqués.

11.7. Les clôtures

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

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

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

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

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

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

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

11.7.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

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

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

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

11.8. Les murs de soutènement

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

11.9. Les marges de recul

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

11.10. Éléments du paysage agreste

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

11.11. Le cheminement des secours

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

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

12.1. Mode de calcul

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

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

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

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

12.2. Besoins en matière de stationnement

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

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

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

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

12.3. Localisation particulière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

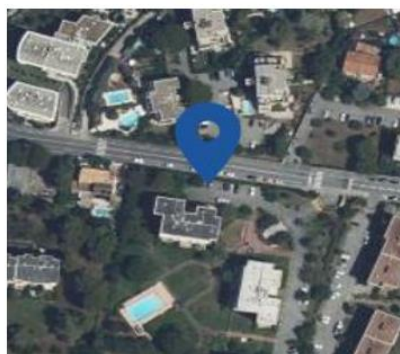


GÉORISQUES

Rapport de risques

📍 Adresse recherchée :

739 Chemin des
Combes, 06600
Antibes



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

6 Risques naturels identifiés :

	INONDATION	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
	MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : IMPORTANT
	FEU DE FORÊT	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

3 Risques technologiques identifiés :

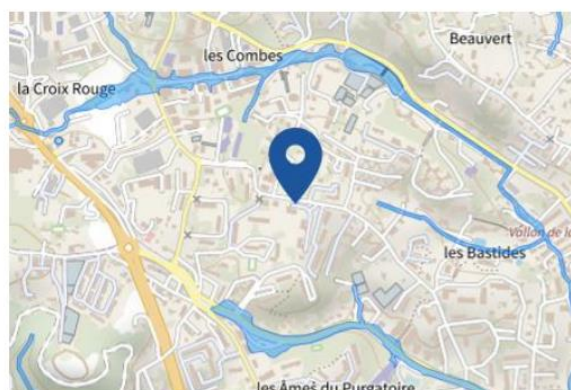
	INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ

Risque d'inondation près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

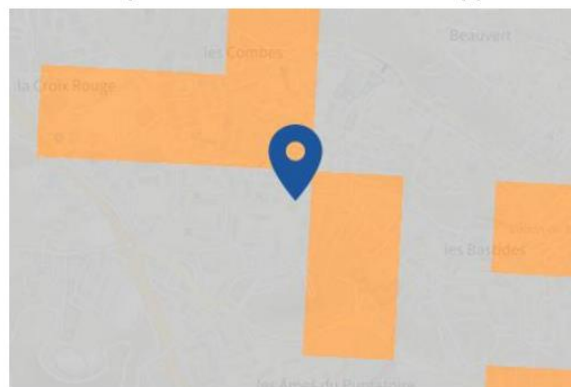


Légende



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Risques liés aux remontées de nappe



Légende

 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Risque d'inondation près de chez moi

Informations détaillées :



REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE



AZI : AZI06 cotiers 06

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.



DDRM : DDRM06

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Inondation

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Par ruissellement et coulée de boue

31 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2000953A	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	29/01/2020
INTE1934128A	Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	30/11/2019
INTE2000953A	Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	29/01/2020
INTE1523560A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2015	08/10/2015
INTE1523044A	Inondations et/ou Coulées de Boue	12/06/2015	08/10/2015
INTE1502134A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/11/2014	19/02/2015
INTE1507293A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/11/2014	31/03/2015
INTE1304305A	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	28/02/2013
INTE1304305A	Inondations et/ou Coulées de Boue	14/10/2012	28/02/2013
IOCE1131348A	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	19/11/2011
IOCE1105878A	Inondations et/ou Coulées de Boue	31/10/2010	02/04/2011
IOCE1100825A	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/09/2010	13/01/2011

Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE0700065A	Inondations et/ou Coulées de Boue	17/08/2006	10/03/2007
INTE0500698A	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/09/2005	14/10/2005
INTE0400802A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/08/2004	15/01/2005
INTE0200700A	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/09/2002	24/01/2003
INTE0000770A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/2000	29/12/2000
INTE0000117A	Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/1999	19/03/2000
INTE9900124A	Inondations et/ou Coulées de Boue	30/09/1998	03/04/1999
INTE9900026A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/09/1998	05/02/1999
INTE9700100A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/1996	12/04/1997
INTE9600039A	Inondations et/ou Coulées de Boue	11/01/1996	14/02/1996
INTE9400171A	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/01/1994	29/04/1994
INTE9300601A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/10/1993	24/10/1993
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/1992	27/02/1993
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/1992	27/02/1993
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1992	27/02/1993
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/1992	27/02/1993
INTE8900389A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/02/1989	06/09/1989
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/10/1987	16/01/1988
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/10/1987	16/01/1988

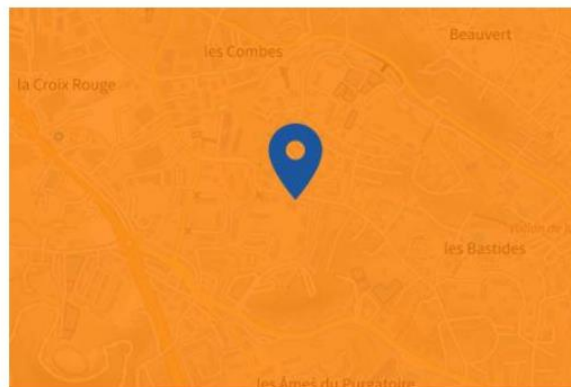
Risque de séisme près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **MODÉRÉ**

 **Risque sur la commune** **MODÉRÉ**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Légende



Informations détaillées :

DDRM : DDRM06

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
[Séisme](#)

SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **3/5**.
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

Risque de mouvements de terrain près de chez moi

 **Risque à mon adresse** INCONNU

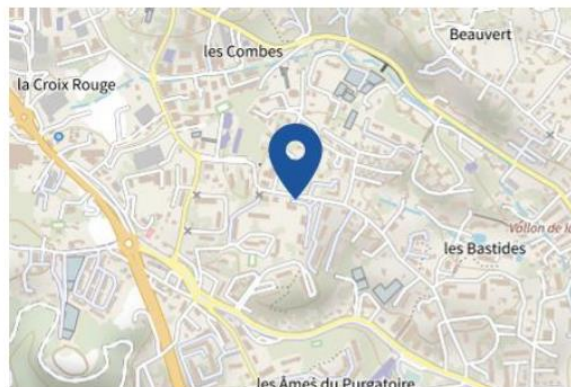
 **Risque sur la commune** EXISTANT

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



Légende

 Cave	 Carrière	 Naturelle	 Indéterminée
 Galerie	 Ouvrage Civil	 Ouvrage militaire	 Puits
 Souterrain	 Glissement	 Erosion des berges	 Effondrement
 Coulee	 Eboulement		

Informations détaillées :



DDRM : DDRM06

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Mouvement de terrain
Glissement de terrain
Tassements différentiels

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **MODÉRÉ**

 **Risque sur la commune** **IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Légende



Informations détaillées :



RGA : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de **2/3**.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

6 sécheresses classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

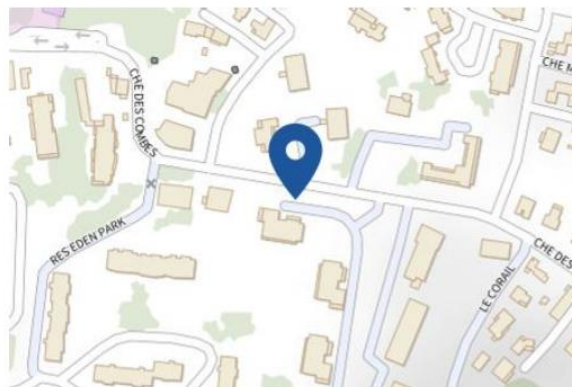
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2308745A	Sécheresse	31/03/2022	02/05/2023
IOCE0819658A	Sécheresse	01/07/2007	13/08/2008
IOCE0819658A	Sécheresse	01/01/2007	13/08/2008
INTE0400918A	Sécheresse	01/07/2003	01/02/2005
INTE0100409A	Sécheresse	01/03/1995	18/07/2001
INTE0100409A	Sécheresse	01/05/1989	18/07/2001

Risque de feu de forêt près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

On parle d'incendie de forêt lorsqu'une forêt, un maquis ou une garrigue, d'une surface minimale de 0,5 hectares d'un seul tenant, est touché par le feu et qu'une partie au moins des arbres ou arbustes est détruite par l'incendie.



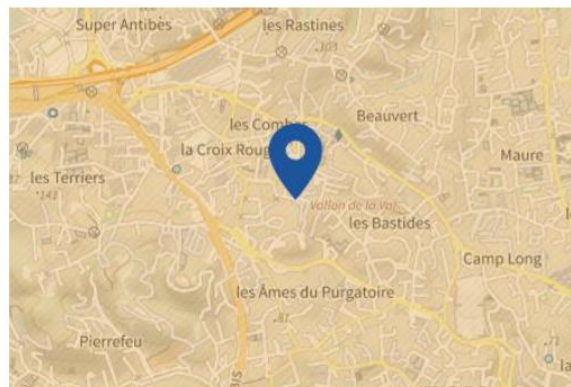
Légende Géorisques ne possède pas de données cartographiques sur ce risque à ce jour

Risque radon près de chez moi

 Risque à mon adresse **FAIBLE**

 Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Légende



Informations détaillées :



RADON : Potentiel radon moyen: recommandation obligations

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **2/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 **Risque à mon adresse** NON CONCERNÉ

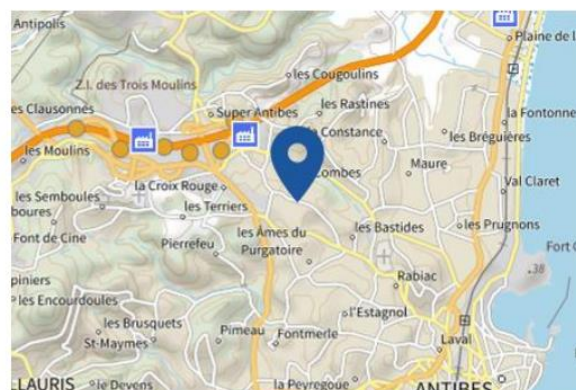
 **Risque sur la commune** CONCERNÉ

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

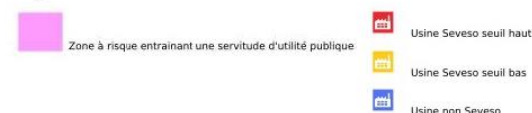
Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.



Légende



Informations détaillées :

3 installation(s) classée(s) manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune

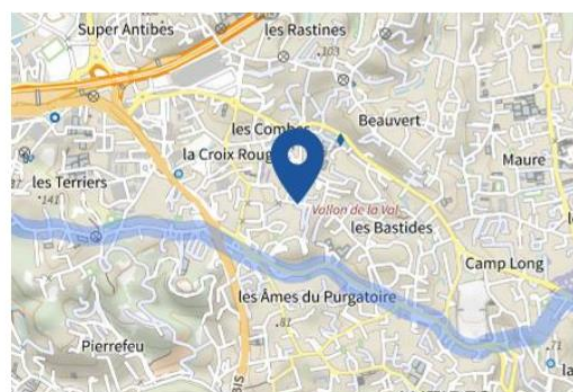
Nom de l'établissement	Statut SEVESO
RECORD FRANCE	Non Seveso
MARINELAND SAS	Non Seveso
CARREFOUR ANTIBES	Non Seveso

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



Légende

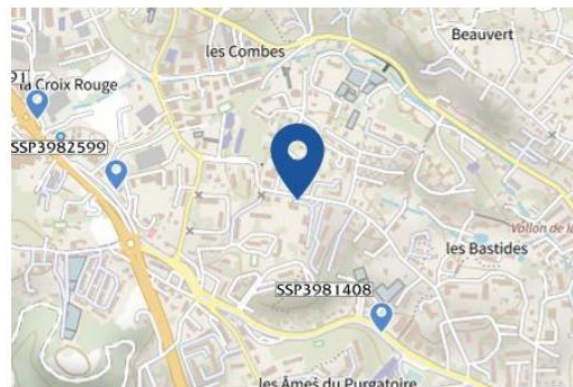
 Produits chimiques  Hydrocarbures  Gaz naturel

Risque de pollution des sols près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Légende



Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

2 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3982599	Relais des Bastides	Indéterminé	
SSP3981408	Desserte de carburant	En arrêt	



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



**QUE FAIRE
EN CAS D'...**

Premier risque naturel en France, les
inondations concernent une très grande
majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un **diagnostic** de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence** **72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les **dispositifs de protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une **zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Page 14 / 16 - rapport édité le 28/08/2024



**QUE FAIRE
EN CAS DE...**

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



**QUE FAIRE
EN CAS D'...**

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la **préfecture** : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir

- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement

- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch



Fin d'alerte



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres

- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation

- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible

- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours

- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels

- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE FUMEZ PAS,
évitiez toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr