

03/09/2026
16:30:39

Nos/Réf : 07395RHO0926STE
Terranota Rhône

Collab. : Adresse Générale

Adresse : 7 et 9 avenue des Hespérides
CANNES (06400)

Ref Cad : BZ 181 pour 1537m2
Lots : 147 (parking)

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 18/11/19 (Mod. n°5 18/12/25 - MàJ 02/04/26)	UCp	Droit de préemption urbain RENFORCE

Droit de préemption

- Est soumis au DPU renforcé (L211-1 à L211-4 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain simple*
- *N'est pas situé dans le périmètre de droit de préemption ZAD (L212-1 à L212-5 du CU)*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- A5 - canalisations publiques d'eau et d'assainissement - L152-1, L152-2, R152-1 à R152-15 du C.rural - servitude de passage de canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis
- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits - L621-30 du C.pat. - travaux soumis à autorisation des services de l'état chargés des monuments historiques
- AC2 - servitude relative aux sites inscrits - L341-1 à L341-15-1 du C.env. - périmètre de protection des sites et monuments naturels inscrits : Le littoral ouest de Nice à Théoule sur Mer
- T7 - extérieur des zones de dégagements- R244-1 du C. aviation - servitude d'établissement à demeure de certaines installations pouvant constituer des obstacles à la navigation aérienne

Servitudes d'Urbanisme

- Est situé dans un secteur réglementant les hauteurs
- Est situé dans l'espace proche rivage
- Est concerné par une marge de recul : Cf plan de zone
- Est un élément remarquable du patrimoine bâti et/ou naturel (L151-19 et 23 du CU) : Cf plan de zone
- Est situé dans une commune où la Loi Littoral s'applique
- *N'est pas concerné par un emplacement réservé*

Opérations

- *N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)*

03/09/2026
16:30:39

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

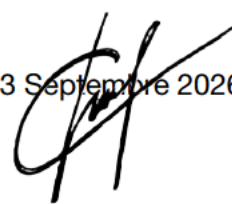
Environnement

- Est concerné par des prescriptions découlant du Plan de protection de l'atmosphère (PPA)
- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)
- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : AP n°2017-319 du 10/03/17
- Est situé dans une zone de sismicité : Modérée (3)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 3
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa fort
- *N'est pas situé dans un zonage informatif des obligations légales de débroussaillage*
- *N'est pas situé dans une zone sensible aux remontées de nappes*
- *N'est pas concerné par un risque minier*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

A Fraisses, le jeudi 03 Septembre 2026



Nos/Réf : 07395RHO0926STE
Terranota Rhône

Adresse : 7 et 9 avenue des Hespérides
CANNES (06400)

Ref Cad : BZ 181 pour 1537m2
Lots : 147 (parking)

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Zone(s)

UCp : La zone UC de forte densité correspond aux constructions mixtes de grande hauteur, majoritairement discontinues.
UCp : secteur de Pointe Croisette. Il comprend le sous-secteur UCpb (Palm Beach)

Droit de préemption

DPUR : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

Servitudes d'Utilité Publique

A5 : Confère le droit d'établir des canalisations d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations. Ce droit est donné aux collectivités publiques et leurs concessionnaires mais aussi aux établissements publics

AC1 : Le bien est situé à moins de 500 mètres d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Certains monuments historiques ont des périmètres adaptés qui ne sont pas de 500 mètres.

AC2 : Espace naturel ou bâti porteur d'intérêt (historique, scientifique, pittoresque...). L'inscription oblige les intéressés à ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante.

T7 : Elle s'applique en dehors des zones de dégagement pour des installations qui pourraient constituer des atteintes à la navigation aérienne en raison de leur hauteur.

Servitudes d'Urbanisme

Secteur réglementant les hauteurs : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels.

Espace Proche Rivage : Issu des dispositions de la loi littoral, l'espace proche rivage est à la fois un secteur de protection des espaces maritimes et développement de littoral défini selon plusieurs critères distincts tel que la distance au rivage, la covisibilité ou encore les caractéristiques des espaces (relief, présence de voies ferrées, urbanisation des espaces...) Il s'agit d'une zone dans laquelle l'urbanisation est limitée.

Marge de Recul : Recul minimum imposé le long des voies et emprises publiques. Toute construction devra être réalisée en respectant la distance de retrait fixée par le règlement.

Éléments remarquables : Éléments architecturaux et/ou de paysages à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Il convient de se rapprocher de la mairie avant toute intervention sur le bien.

Loi Littoral : Vise à concilier préservation et développement du littoral. L'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante ; une urbanisation limitée des espaces proches du rivage et une bande d'inconstructibilité de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Opérations

Néant

Environnement

PPA : Outil de planification établi par l'Etat, dont l'objectif est de retrouver et maintenir, sur un territoire défini, un niveau de qualité de l'air conforme aux normes environnementales. Les PPA sont constitués de fiches actions fixant des objectifs devant être mis en œuvre soit par une loi (Code de L'Environnement par exemple) soit par différentes procédures selon les cas et notamment des arrêtés préfectoraux (chauffage au bois, brûlage à l'air libre, etc.).

Observations, prescriptions particulières et autres

Règlement local de publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPI) : Le règlement local de publicité (RLP) permet d'adapter localement certains points de la réglementation nationale applicable aux publicités, enseignes et préenseignes. Il est un document d'urbanisme élaboré à l'échelle communale ou intercommunale et approuvé par le conseil municipal ou le conseil communautaire.

Voies Bruyantes : Les infrastructures de transports terrestres peuvent être classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans le secteur de nuisance sonore varient en fonction de la catégorie.

Termites : Lorsque des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Le maire peut obliger le propriétaire ou le syndic de copropriété à faire réaliser un diagnostic et des travaux d'éradication, si besoin.

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.

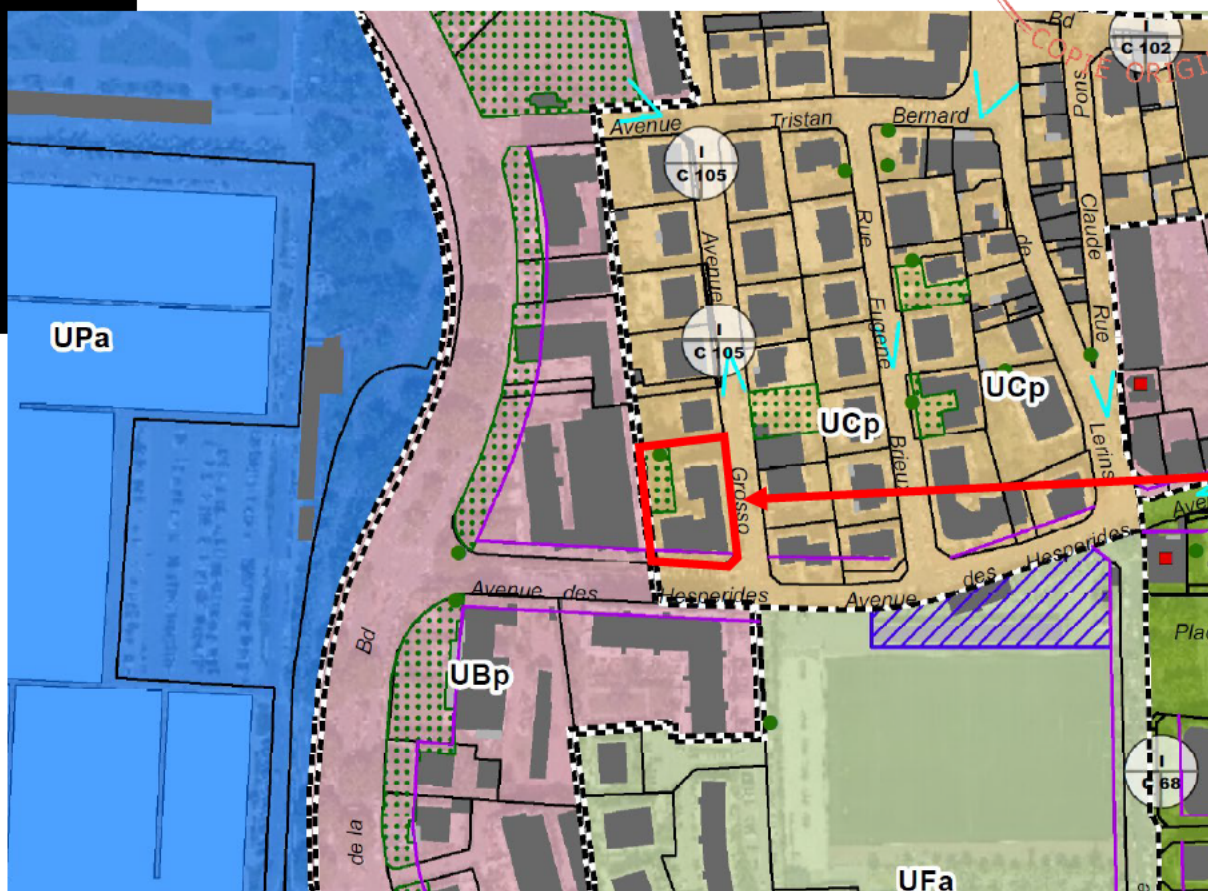
Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Ref Cad : BZ 181 pour 1537m2

Parcelles

7 et 9 avenue des Hespérides 06400 CANNES

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
06029		BZ	181	1537	



Zonage du PLU	
Zone UA	Zones UK
Zone UB	Zone UPa
Zone UBa	Zone UPb
Zone UBf	Zones UR
Zone UBp	Zone AU
Zone UC	Zones A
Zone UCa	Zones Na
Zone UCf	Zone Nah/Nam
Zone UCp	Zone Ngv
Zone UD	Zones N / Np
Zone UFa	Zone NL
Zone UFb	Zone NL en mer
Zone UFc / Ufp	
Zones d'équipement	
Zone UE	Zone UEci (lycée international)
Zone UEa (aéroport)	Zone UEp (Palais des Festivals et des Congrès)
Zone UEg (activités ferroviaires)	
- Espaces Boisés Classés (L 113-1 et L 130-1 du C.U.) - Espaces Verts de pleine terre (L 151-23 du C.U.) - Espaces Verts à Protéger ou à Créer (L 151-23 du C.U.) - Jardins remarquables (L 151-23 du C.U.) - Espaces Paysagers (L 151-23 du C.U.) - Patrimoine végétal et naturel (L 151-23 du C.U.) - Arbres remarquables (L 151-23 du C.U.) - Périmètre d'OAP - Périmètre de Servitude d'Attente de Projet - Polygones d'implantations (emprise maximale des constructions) - Périmètre de Plan de masse - Emplacements réservés de mixité sociale (L 151-41 du C.U.) - Emplacements réservés (L 151-38 du C.U.) - Cheminement piétonniers (L 151-38 du C.U.) - Patrimoine bâti à protéger (L 151-19 du C.U.) - Patrimoine labellisé Architecture Contemporaine Remarquable (L 151-19 du C.U.) - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L 151-11 du C.U.) - Limite des espaces proches du rivage - Perspectives sensibles (L 151-23 du C.U.) - Vallons - Marge de recul - Servitude d'Utilité Publique d'effets pour la maîtrise d'urbanisation (R 151-34 du C.U.) - Périmètre des PPR (PPRI et PPRIF) - zones rouges (Se référer aux dossiers PPR dans les annexes)	