



# 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

## SOMMAIRE

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

## CHAPITRE IV : ZONE UD

### Quartiers péricentraux - bâti individuel dominant

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

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

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

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.5.** Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>. Les caves doivent être situées en sous-sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

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

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

**2.6.** Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Dans le présent règlement, l'autorisation d'opération

d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent l'ensemble des règles en vigueur.

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

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

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

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

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

Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors d'opérations générant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.

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

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

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

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

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Eaux usées**

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

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

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

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

### 4.3. Eaux pluviales

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

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

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

**6.2.** Toutefois cette distance minimale est portée à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe uniquement pour les abris de jardin et les abris de voiture de moins de 20 m<sup>2</sup>,
- dans le secteur UDa du quartier du Ponteil pour les bâtiments en rez-de-chaussée destinés à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisés sur toutes les unités foncières en contact avec le secteur UBa du boulevard Wilson.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

La distance est portée à 3 mètres pour les annexes.

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

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure :**

#### **10.1.1. Hauteur absolue**

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

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

#### **10.1.2. Hauteur frontale**

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

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

### **10.1.3. Hauteur absolue et frontale**

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

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

### **10.1.4. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et frontales**

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

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

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

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

## **10.2 Hauteur absolue :**

### **10.2.1. Secteurs UDa et UDb**

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

### **10.2.2. Secteurs UDe et UDd**

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

### **10.2.3. Secteur UDe**

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

### **10.3 Hauteur frontale :**

#### **10.3.1. Secteur Udf**

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres.

#### **10.3.2. Secteur UDg (hors quartier Saint-Maymes)**

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

### **10.4 Hauteur absolue et hauteur frontale :**

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

### **10.5 Dans tous les secteurs UD :**

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

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

### **11.1. Principe général**

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

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

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

### **11.2. Annexes**

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

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

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

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

### **11.3. Clôtures**

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

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

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

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

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

#### **11.3.2. En limite séparative**

La hauteur des clôture est limitée à 2 mètres.

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

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

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

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

### **11.4. L'architecture et la volumétrie**

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

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

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

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

### **11.5. Les ajouts, extensions et bâtiments annexes**

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

### **11.6. Les matériaux**

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

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

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

### **11.7. Les éléments techniques**

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

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

Les éléments de superstructures doivent être masqués.

### **11.8. Les murs de soutènement**

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

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

### **11.9. Les marges de recul**

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

### **11.10. Éléments du paysage agreste**

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

### **11.11. Le cheminement des secours**

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

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

### 12.1. Mode de calcul

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

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

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

### 12.2. Besoins en matière de stationnement

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

Logement	<p><u>Dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 2 places automobiles par logement, dont le quart est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles.</li> <li>En complément, pour les collectifs d'habitation :</li> <li>. 1 place deux-roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>. 1 m<sup>2</sup> de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs UDe, UDe et UDg :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 3 places automobiles par logement</li> </ul>
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	<p><u>Dans tous les secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place automobile par logement</li> <li>. Sans objet pour les travaux de transformation ou réhabilitation</li> </ul>
Résidences de personnes âgées à caractère médico-social (art. L.312-1-I-6° du Code de l'action sociale et des familles)	<p><u>Dans tous les secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 0,75 place automobile par logement</li> </ul>
Résidences universitaires (art. L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation)	<p><u>Dans tous les secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 0,75 place automobile par logement</li> <li>. 0,5 place deux-roues motorisés (1 place = 2 m<sup>2</sup>) par logement</li> <li>. 0,5 m<sup>2</sup> de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé</li> </ul>
Bureaux et à l'artisanat	<p><u>Dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place automobile pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. 1 place deux-roues motorisés de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>. 1 m<sup>2</sup> de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
Commerce	<p><u>Dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 1 place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>

Hébergement hôtelier	Dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe du Cap d'Antibes : . 1 place automobile par chambre
Résidences de tourisme	Dans tous les secteurs : . 1,5 place automobile par logement
Équipements scolaires	Dans tous les secteurs : . 2 places automobiles par classe
Équipements sportifs	Dans tous les secteurs : . 1 place automobile pour 15 personnes pouvant être accueillies

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

### 12.3. Localisation particulière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.