

## **ZAC D'ANTIBES N° 2**

### **REGLEMENT DU P.A.Z.**

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE  
DE NICE ET DES ALPES-MARITIMES  
**Maître d'Ouvrage Délégué**

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT  
**Conducteur d'Opération**

*Modifié Juin 1983*  
*Modifié Octobre 1983*  
*BETEREM - OCT. 1982*

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune d'Antibes concernée par la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C. d'Antibes n° 2).

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

**A.** Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé de la commune d'Antibes ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. d'Antibes n° 2.

**B.** Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la Z.A.C. d'Antibes n° 2 :

**1** - les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme

**2** - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan et de son règlement

**3** - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les périmètres sensibles
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.)
- la protection des zones boisées en application du code forestier (articles L 311-1 à L 311-5 et R 311-1 à R 313-3).

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE LA Z.A.C. EN SECTEURS**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zones est divisé en zone urbaine et en zone naturelle ou non équipée.

**1.** La zone urbaine d'activités à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, est divisée en 3 secteurs :  
- secteur UZa  
- secteur UZb  
- secteur UZc.

**2.** La zone naturelle ou non équipée à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, est divisée en 2 secteurs :

- secteur NDa
- secteur NDb.

Ces divers secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques comportent également :  
les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus du règlement de chacun des secteurs ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; la Commission Départementale d'Urbanisme peut être consultée ainsi que la conférence permanente du permis de construire dans les matières où elle a reçu délégation.

## **ARTICLE 5 - ZONES DE RISQUES NATURELS**

### **Risques sismiques**

Le territoire couvert par la ZAC d'Antibes n° 2 est situé dans une zone de SEISMICITE n° 1. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 67.1063 du 15 Novembre 1969 et de l'arrêt du 1er Août 1979.

## **ARTICLE 6 - RAPPEL DES PROCEDURES**

1. L'édification de clôture est soumise à autorisation (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 du Code de l'Urbanisme).
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311.1 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du code forestier.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

### **ZONE UZ**

Zone spécialisée - zone d'activité et de services

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- secteur UZa
- secteur UZb
- secteur UZc.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation (liées au gardiennage des installations admises dans cette zone)
  - d'artisanat
  - de bureaux et de services
  - industriel
  - d'équipements collectifs
- les installations et travaux divers :
  - les aires de stationnement
  - les exhaussements et affouillements du sol.

### **ARTICLE UZ.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites

Toutes les constructions et utilisations du sol, non mentionnées à l'article UZ.1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent être limités au minimum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée, implantée à 8 mètres au plus de la façade de la construction et ne comportant ni virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur).

#### **2. Voirie**

La création de voies, publiques ou privées communes, ou privées ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée 3,50 mètres,
- l'arrêt du revêtement de la bande de roulement ne pourra être fait qu'avec des éléments au même niveau que la bande de roulement. L'emploi d'éléments en saillie (type bordure de trottoir) est interdit.

### **ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Le branchement sur le réseau public devra se faire par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de pré-traitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

Les eaux de refroidissement ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées en milieu naturel si leur température est inférieure à 15° ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés.

### **ARTICLE UZ.5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

### **ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

### **A. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

### **B. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives des fonds de propriété.

## **ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments, des aires de stationnement à l'air libre, des voiries internes à la propriété, des cours de service, ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété en secteur UZa et UZb et 70 % en secteur UZc.

## **ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, cheminées et autres superstructures incluses.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- secteur UZa : 8 mètres
- secteurs UZb et UZc : 10 mètres.

## **ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Aspect extérieur général**

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

Sont interdits :

- les teintes claires (blanc, blanc cassé, crème, etc...)
- tout pastiche de style régional ou ancien
- les toitures en matériaux réfléchissants.

Les constructions devront être de bonne qualité quant à la nature des matériaux et leur mise en œuvre.

Les vents dominants d'Est supposent que soient prises des mesures spécifiques quant à :

- l'implantation des bâtiments
- la taille et l'orientation des ouvertures
- la conception des menuiseries.

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des bâtiments annexes, de façon à éviter prolifération désordre et aspect inesthétique.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront, lorsque la nature du sol le permet, aménagés en espaces verts.

### **2. Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

L'état du sol et la végétation, après travaux de construction ou d'entretien sur les réseaux de tout type devra être d'une qualité conforme au caractère environnant.

La végétation devra être restituée en état conformément aux indications de l'article UZ.13.

### 3. Talus et murets de soutènement

Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser 2,5 mètres en plus ou en moins à l'aplomb de leur arête par rapport au terrain naturel avant travaux.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense, selon les indications de l'article UZ.13.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais-déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

### 4. Clôtures

La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum : 1,8 mètres
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol.
- c) entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée.
- d) le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol.
- e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation.

### 5. Publicité, enseignes

Une signalétique unique sera utilisée au sein de la ZAC d'Antibes n° 2.

## ARTICLE - UZ.12 - STATIONNEMENT

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

#### 1. Pour les établissements industriels

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service, et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part. En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé 0,85 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

#### 2. Pour les bureaux et services

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

#### 3. Pour les constructions à usage d'habitation

Deux aires de stationnement par logement.

#### 4. Pour les équipements collectifs

- Etablissements recevant du public : 1 aire pour 5 places d'accueil
- Etablissements scolaires ou de formation professionnelle : 2 aires pour 5 places d'accueil d'élèves.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes. 25 % du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisés soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit abrités.

## **ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

Dans la mesure où l'abattage s'avérerait indispensable ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

Les surfaces libres de toute occupation devront être traitées en espaces verts plantés et ce à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 50m<sup>2</sup> d'espaces verts. Les arbres existants conservés d'un diamètre supérieur à 15 cm pourront être décomptés.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par place de stationnement.

Ces aires de stationnement devront être exclusivement traitées en dalles de béton alvéolé avec engazonnement.

Les clôtures lorsqu'elles existent devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement à raison de :

- 1 sujet arbustif par 3 m linéaire de clôture
- 1 arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 6 m linéaire de clôture.

## **ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface cumulée hors œuvre maximum de planchers à construire sur l'ensemble de la zone UZ, s'élève à 60.000 m<sup>2</sup> se répartissant de la façon suivante :

- secteur UZa : 13.500 m<sup>2</sup>
- secteur UZb : 22.500 m<sup>2</sup>
- secteur UZc : 24.000 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UZ.1, ne pourront excéder 5% de la Surface Hors Œuvre Nette admise dans chaque secteur.

## **ARTICLE UZ.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Il n'est pas autorisé de dépassement au coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

ZONE ND

Zone de protection de la nature et de la qualité de l'environnement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND.1 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Nda : Toutes les utilisations du sol et occupations du sol sont interdites à l'exception des équipements et aménagements liés aux réseaux eau et assainissement (EU et EP) et tous autres réseaux de viabilisation de la zone UZ, dont notamment les voiries.

NDb : Toutes les utilisations du sol et occupations du sol sont interdites à l'exception des équipements et aménagements nécessaires à la mise en valeur du Parc Départemental.

#### **ARTICLE ND.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article ND.1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND.3 : ACCES ET VOIRIE**

Les voies existantes à élargir, et les voies à créer situées à l'intérieur des espaces boisés classés, sont mentionnées à titre indicatif ; de ce fait, les limites de cette servitude pourront varier suivant le tracé définitif de ces voies.

### **ARTICLE ND.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.5 : CARACTERISTIQUES DES ILOTS DE PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.10 : HAUTEUR**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.12 : STATIONNEMENT**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND.14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ND<sub>a</sub> et ND<sub>b</sub>**

Sans objet.

### **ARTICLE ND.15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.