

ZAC de FUNEL

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE REGLEMENT DU PAZ MODIFIE (PROJET)

SOPHIA ANTIPOLIS S.A.E.M.
Juin 1993

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 de BIOT concernée par la Zone d'Aménagement Concerté dite de FUNEL.

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 de BIOT ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC de FUNEL.
- B.** Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la ZAC de FUNEL :
1. les articles R 111-2, R 111-3, R 11-3-2, 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
 - . la protection des zones boisées en application du code forestier (articles L 311-1 à L 311-5, R 311-là R 313-3)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE LA ZAC EN SECTEURS

Le territoire de la ZAC ne comporte qu'une zone urbaine UY ; cette zone est divisée en quatre secteurs dénommés UYa - UYb - UYc - UYd, auxquels s'appliquent les dispositions contenues dans le titre II.

Ces divers secteurs figurent sur le document graphique du PAZ. Ils comportent des indications sur :

- les zones constructibles
- les zones non aedificandi
- les emplacements réservés à la réalisation des ouvrages publics divers énumérés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone urbaine UY ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

La commission départementale des sites et de l'environnement peut être consultée ainsi que la conférence permanente du permis de construire dans les matières où elle a reçu délégation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE UY

La ZAC FUNEL est destinée à accueillir sur le territoire de BIOT couvert par la zone UY, les constructions et aménagements à usage d'activités tertiaires, de service et de recherche ainsi que sur certains espaces, les activités horticoles et des activités de production.

La zone est découpée en quatre, en fonction des caractéristiques du site, de la végétation existantes, et des programmes attendus.

Les six secteurs sont les suivants :

- UYa : localisé autour du Château de FUNEL jusqu'au CD 504
- UYb : situé à l'extrême Ouest du périmètre de la ZAC et au Sud du CD 504. Ce secteur est destiné à accueillir des activités expérimentales horticoles.
- UYc : petit secteur en prolongement du précédent.
- UYd : situé au Sud de la RD 504 sur deux promontoires surplombant la Valmasque et la Brague.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I - RAPPEL

Sont soumis à autorisation :

1. les clôtures (article L 441-1 du Code de l'Urbanisme)
2. les installations et travaux divers (article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
3. les démolitions sont soumises au permis de démolir
4. les défrichements sont soumis à autorisation

II - SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

Secteurs UYb, UYc, UYd

- . les constructions à usage de stationnement
- . les aires de jeux ou de sport
- . les équipements d'infrastructures

Secteurs UYc, UYd

- . les constructions à usage :
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - industriel

Secteur UYb

- . les constructions à usage agricole ou horticole

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Secteurs UYa, UYb, UYc, UYd

- . Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs.

Secteurs UYa, UYc, UYd

- . Les installations classées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'incommoder par aucun effet d'aucune sorte

Secteurs UYa, UYc, UYd

- . Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour l'entretien ou le gardiennage des établissements.

Secteur UYb, UYc

- . Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour l'entretien et le gardiennage de l'exploitation permanente agricole ou horticole.
- . Les constructions à usage agricole et horticole.
- . Les installations classées liées à une activité agricole ou horticole à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'incommoder le voisinage, de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé et à la sécurité publique pour aucun effet d'aucune sorte.

Secteur UYd

- . Les constructions à usage d'hébergement directement liées aux activités de formation et de rencontre.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- . Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- . Toute opération ne peut avoir que le minimum d'accès sur les voies.
- . 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).

II - 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 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

1. 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 ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

2. 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 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la zone non aedificandi bordant certaines voies et figurée sur le document graphique.

ARTICLE 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 de 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 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 40 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Dans le secteur UYc, l'emprise au sol des constructions à usage horticole pouvant occuper jusqu'à 60 % de la superficie de l'îlot.

ARTICLE 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 UYb : 7 mètres
- secteurs UYa, UYc, UYd : 9 mètres

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. ASPECT EXTERIEUR GENERAL

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...)
- 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.

Compte tenu de la servitude légale pesant sur le site, un accord préalable à tout permis de construire devra être obtenu de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 EXTERIEUR DES RESEAUX

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 du Parc de l'ensemble de la zone.

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

La réalisation de clôture 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 - PUBLICITE ENSEIGNES

Une signalétique unique sera utilisée au sein de la ZAC FUNEL, elle sera conforme au cahier des charges de l'ensemble des ZAC de Sophia.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

1. POUR LES ETABLISSEMENTS 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 50 m² 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

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre.

3. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Une aire de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre et une par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface hors œuvre.

4. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION D'AGREMENT OU DE REPOS

Une aire de stationnement par logement de moins de 70 m²

Deux aires de stationnement par logement de plus de 70 m².

5. POUR LES RESTAURANTS

Une aire de stationnement et demie pour 10 m² de salle de restaurant

6. POUR LES ETABLISSEMENTS DE FORMATION ET DE RENCONTRE

- 9 aires de stationnement pour 10 chambres

- 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion

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 abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments.

ARTICLE 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 d'arbres 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 50 m² 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 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface cumulée hors œuvre maximum de planchers à construire sur l'ensemble de la zone UY s'élève à 54 800 m² se répartissant de la façon suivante :

- secteur UYa : 12 600 m²
- secteur UYb : 1 000 m²
- secteur UYc : 9 000 m²
- secteur UYd : 33 200 m²

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

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

ANNEXE “EMPLACEMENTS RESERVES”

II C 3 - RESERVOIR D'EAU POTABLE - capacité 1 000 m³
et STATION DE RELEVEMENT

Bénéficiaire : La Commune
Superficie : 700 m² environ