

ZAC DES BOUILLIDES

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE - REGLEMENT DE ZAC

S.A.E.M. Sophia Antipolis Côte d'Azur
Août 2001

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du périmètre de la ZAC n°1 des Bouillides située sur le territoire de la commune de VALBONNE (Alpes Maritimes).

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

Sont et demeurent notamment applicables au périmètre de la ZAC :

1. Les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, 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 à l'annexe n°12 du plan
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles
 - les zones d'intervention foncière
 - les zones d'aménagement différé
 - les périmètres de restauration immobilière
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (code de "la santé publique")

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par la ZAC est divisé en zones urbaines et en zones naturelles

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont au nombre de 2.
ZONE UA -décomposée en 8 secteurs UAa, UAa1, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf et UAg-
ZON UH -décomposée en 5 secteurs UHa, UHb, UHc, UHd et UHe-.
2. Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont au nombre de 2.
ZONE NC et ZONE ND -comprenant un secteur NDa-

Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUITS

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits de transports terrestre de la RD 103 mentionnés au plan annexé au présent règlement, intitulé "contraintes géologiques, hydrogéologiques et sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

cf Annexe "Notice de sécurité"

Risques de mouvements de terrains et/ou de pollution des eaux souterraines :

Les zones soumises à des risques naturels sont mentionnées au plan annexé intitulé "contraintes géologiques, hydrogéologiques et sonores". Ce document fait apparaître des zones de risques géotechniques et des zones de risques de pollution des eaux souterraines.

Des études géotechniques et hydrogéologiques doivent obligatoirement être jointes aux demandes de permis de construire afin de définir toutes les précautions à prendre tant en matière de risques géotechniques que pour la protection des eaux souterraines contre les risques de pollution.

Risques sismiques :

Le territoire couvert par la commune de VALBONNE est situé dans une zone de faible sismicité n° 1B. En conséquence, sont applicables les dispositions n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000 et celles de l'arrêté ministériel du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite "à risque normal".

Risques d'inondation :

Le plan de prévention des risques naturels de la commune de VALBONNE, n'ayant pas été prescrit, et dans l'attente de mesures de protection spécifiques, il est interdit de réaliser des superstructures dans la zone du lit majeur de la Bouillide indiquée au PAZ. Cette interdiction ne concerne pas les superstructures légères liées aux équipements de sports et de loisirs ainsi que les aménagements de surface.

ARTICLE 7 - ZONES D'INTERET HISTORIQUE

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie

dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La zone UA est destinée à recevoir des activités relevant de la haute technologie et des équipements publics. Elle se compose de huit secteurs distincts : UAa, UAa1, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf, UAg.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, de stationnement de jeux et de sports et les aires de stationnement.

- Les constructions à usage d'activités tertiaires de haute technologie et des activités tertiaires.

2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Dans les secteurs UAc, UAd et UAf, les constructions à usage d'hébergement banalisé nécessaires à l'accueil des personnes fréquentant la zone UA.
- Dans les secteurs UAa1 et UAe, les constructions à usage de commerces et de services nécessaires aux activités de la zone UA ainsi que les équipements publics.
- Dans le secteur UAf, les constructions à usage de commerces, à l'exception des restaurants ainsi que les équipements publics et les services nécessaires aux activités de la zone UA.

Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Des liaisons entre unités foncières d'un même établissement sont autorisées sous ou au-dessus du domaine public sous réserve de respecter les normes européennes de gabarit des ouvrages publics.

Les voies utilisables par les engins de service de secours doivent avoir les caractéristiques définies dans la "notice sécurité" jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et 10 septembre 1957.

- Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Les aires de stationnement devront être réalisées en chaussées drainantes afin de retenir les eaux pluviales sur la parcelle.

Lors de l'extension mesurée des constructions existantes, le débit final ne doit pas être supérieur au débit existant avant travaux. Les constructions neuves devront faire l'objet d'études hydrauliques qui garantissent que le débit reste inférieur à $\Delta 10$.

Il est rappelé par ailleurs que les surfaces de collecte supérieures à 1 ha relèvent au minimum d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Réseau hydraulique

Le réseau hydraulique devra respecter les dispositions contenues dans la "notice de sécurité" jointe au présent règlement.

Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

• Secteurs UAe, UAf, UAg
sans objet

• Secteurs UAa, UAa1, UAb, UAc et UAd

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m².

Ce minimum ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs UAa et UAa1 pour les équipements collectifs. Une implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments concerne outre ceux-ci les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, toutes les voies et cours de desserte et de dégagement les emplacements pour poste de transformation et plus généralement toute minéralisation du sol naturel.

Par contre, ne sont pas concernées la surface des garages couverts si leur couverture entièrement végétalisée est établie sur au moins un long pan en raccordement avec le sol extérieur.

L'emprise maximale autorisée est fixée à :

- | | |
|--|------------|
| - Secteurs UAa, UAb, UAc, UAa1, UAe, UAg : | 50 % |
| - Secteur UAd : | sans objet |
| - Secteur UAf : | sans objet |

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus ne pourra excéder :

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Secteurs UAa, UAa1, UAg : | 12 mètres |
| - Secteurs UAb, UAd : | 9 mètres |
| - Secteur UAc : | 6 mètres |
| - Secteur UAe, UAf : | sans objet |

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques des équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur général

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

Les murs de soutènement seront en pierres sèches ou en appareillage cyclopéen.

Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser 2.5 mètres en plus ou en moins à leur crête par rapport au terrain naturel avant travaux.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouvert de végétation dense.

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.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manoeuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

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 tranche de 50 m² de S.H.O.N.

2. Pour les bureaux : Une aire de stationnement par tranche de 25 m² de S.H.O.N.

3. Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par tranche de 30 m² de S.H.O.N. et une par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500 m² de S.H.O.N.

4. Pour les constructions à usage d'habitation : Une aire de stationnement par logement.

5. Pour les constructions à usage de logements étudiants : 8 places pour 10 logements.

Dans les cas particuliers où les opérations seraient susceptibles de bénéficier de disponibilités de stationnement sur le domaine public, il pourra être tenu compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser, d'un coefficient de foisonnement dans la limite de 1/3 des places exigées. Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements et la disponibilité des places stationnements publiques.

6. Pour les hôtels et restaurants : Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Pour les secteurs UAa, UAa1, UAb, UAc, UAd, UAg 25 % des places de stationnement doivent être aménagés en sous-sol.

Pour les secteurs UAe et UAf, 50 % des places de stationnement doivent être aménagés en sous-sol.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80.923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter.

Un plan paysager doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Devront être obligatoirement choisies, des espèces représentatives de la végétation méditerranéenne.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace vert.

Les aires de stationnement à l'air libre qui ne sont pas sous pergola, devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité. Chaque aire de stationnement comportera au minimum un arbre de haute tige d'essence locale pour trois places de manière à assurer un couvert végétal.

3. Dans le secteur UAd, la partie sommitale indiquée au document graphique sera réservée aux aménagements de surface (plates-formes, aires de stationnement, etc.) et ne pourra pas accueillir de constructions en superstructure.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - SURFACE HORS OEUVRE NETTE

La surface hors oeuvre nette maximale autorisée est fixée à 393 000 m² répartis comme suit :

Secteurs UAa, UAa1, UAb, UAc, UAd, UAg	: 348 000 m ² SHON
Secteur UAe	: 20 000 m ² SHON
Secteur UAf	: 25 000 m ² SHON

La SHON n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures et leurs édifices techniques.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE

Le dépassement de la SHON fixée à l'article UA 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE 2 : ZONE UH

La zone UH est réservée essentiellement à l'habitat. elle se compose de cinq secteurs distincts : UHa, UHb, UHc, UUd, et UHe.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage de stationnement
- Les aires de jeux et de sport
- Les aires de stationnement

2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et d'artisanat et d'hébergement banalisé répondant aux besoins de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les voies utilisables par les engins du service de secours doivent avoir les caractéristiques définies dans la notice "sécurité" jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et 10 septembre 1957.

- Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Les aires de stationnement devront être réalisées en chaussées drainantes afin de retenir les eaux pluviales sur la parcelle.

Lors de l'extension mesurée des constructions existantes, le débit final ne doit pas être supérieur au débit existant avant travaux. Les constructions neuves devront faire l'objet d'études hydrauliques qui garantissent que le débit reste inférieur à $\Delta 10$.

Réseau hydraulique

Le réseau hydraulique devra respecter les dispositions contenues dans la "notice de sécurité" jointe au présent règlement.
Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les murs de soutènement seront en pierres sèches ou en appareillage cyclopéen.

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

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouvert de végétation dense.

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.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manoeuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON de construction avec au minimum une aire et demi par logement
- pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 25 m² de SHON
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON et une par 15 m² pour celles de plus de 500 m² de SHON
- pour les hôtels, 9 places de stationnement pour 10 chambres
- pour les restaurants, 1,5 place de stationnement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant
- pour les établissements d'enseignement : pour les écoles du 1er degré, 1 place de stationnement par classe et 1 par emploi administratif ; pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, 1 place de stationnement pour 20 élèves. Les établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des deux roues.
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 7 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les cas particuliers où les opérations d'équipements collectifs recevant du public seraient susceptibles de bénéficier de disponibilités de stationnement sur le domaine public, il pourra être tenu compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser, d'un coefficient de foisonnement dans la limite de 1/3 des places exigées. Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements et la disponibilité des places de stationnements publiques.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter

Un plan paysagé doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Devront être obligatoirement choisies, des espèces représentatives de la végétation méditerranéenne.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace vert.

Les aires de stationnement à l'air libre qui ne sont pas sous pergola, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

La surface hors œuvre nette maximum à construire s'élève à :

- Secteur UHa : 152 400 m² SHON
- Secteur UHb : 43 000 m² SHON
- Secteur UHc : 27 500 m² SHON
- Secteur UHd : 18 900 m² SHON
- Secteur UHe : 24 600 m² SHON

La SHON n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures et leurs édifices techniques.

ARTICLE UH 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Le dépassement de la SHON fixée à l'article UH 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE NC

Cette zone est protégée en raison de son intérêt agricole.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone
2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone à condition de n'en édifier que deux distinctes par unité foncière
 - Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités agricoles.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux

Sans objet

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit être supérieure à 20.000 m².

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'emprise des voies publiques ou privées au moins égales à 10m.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10m.

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

Sans objet.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout points des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 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, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

La surface de plancher hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation est limitée à 200m².

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Sans objet

CHAPITRE 1 : ZONE ND

Protection de la nature

La zone ND recouvre tous les espaces à protéger, pour des raisons de site et de boisement. Elle comprend un secteur NDa.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Toutefois, dans le secteur NDa ne sont admis que : :
 - Les équipements de détente et de loisirs publics et privés.
 - L'extension mesurée des constructions à usage d'hébergement à caractère public.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes chargées de l'entretien et du gardiennage des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans le secteur.
 - Les bâtiments scolaires.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

Dans le secteur NDa :

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Autres réseaux

Sans objet

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX 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 UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

2) Préservation des arbres existants et obligation de planter

Un plan paysagé doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Devront être obligatoirement choisies, des espèces représentatives de la végétation méditerranéenne.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.

Les aires de stationnement à l'air libre qui ne sont pas sous pergola, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Sans objet

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Sans objet

ANNEXE AU REGLEMENT

NOTICE DE SECURITE

ACCES ET VOIRIE

L'accès des bâtiments à usage d'habitation doit répondre, au minimum, aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 Janvier 1986 pris en application du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles R 111-13, R 121-1 à R 121-13 et R 122-2 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par "le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public" en fonction de leur catégorie.

Ainsi, les voies utilisables par les engins du Service de Secours et de lutte contre l'incendie devront avoir les caractères ci-dessous, quelque soit le sens de la circulation, suivant lequel, elles sont abordées à partir d'une voie publique.

VOIE ENGINES

Largeur bandes réservées au stationnement exclues :

- 3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres,
- 6 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres.
- Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière).
- Une pente inférieure à 15 pour 100.
- Hauteur libre de passage d'un véhicule de 3,50 mètres de hauteur majoré d'une marge de sécurité de 0,20 mètre.
- Rayon intérieur minimum 11 mètres
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m, S et R (surlargeur et rayon intérieur étant exprimés en mètres).
- Lorsqu'une voirie de desserte, comportant des hydrants, ne permet pas le croisement de deux véhicules du type poids lourds de plus de 10 tonnes, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 10 mètres sur 3 en surlargeur des chemins de circulation, à proximité immédiate des appareils hydrauliques.
- Les voies en cul de sac doivent avoir, en leur extrémité, une plate forme de retournement d'un rayon minimum de 9 mètres.

VOIE ECHELLES

La "voie échelle" est une partie de la "voie engins" dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- La longueur minimale est de 10 mètres
- La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres
- La pente maximum est ramenée à 10 pour 100
- La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre
- Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par voie utilisables par les engins de secours (voir engins).

RESEAU HYDRAULIQUE

Dans les zones où l'étude du réseau hydraulique laisse apparaître une insuffisance à la couverture du risque incendie, il conviendra de renforcer le réseau. L'implantation des hydrants devra être effectuée en accord avec le Service Prévention Prévision des Sapeurs Pompiers du C.S.P. ANTIBES en fonction des prescriptions ci-dessous :

- Les débits d'eau nécessaires à la lutte contre les incendies sont à calculer en fonction de chaque risque et en application des textes réglementaires.

- . la circulaire interministérielle du 10 Décembre 1951
- . la circulaire interministérielle du 20 Février 1957
- . la circulaire ministérielle du 30 Mars 1957
- . la circulaire ministérielle du 09 Août 1967
- . l'arrêté du 01 Février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des Sapeurs Pompiers Communaux

- Le diamètre des canalisations ne devra pas être inférieur à 100 mm et la vitesse d'écoulement de l'eau dans les conduites n'excédera pas 2 à 2,5 mètres/seconde. Le réseau sera maillé afin d'alimenter l'installation des deux côtés.

- Les appareils hydrauliques permettant au Service Incendie d'utiliser l'eau nécessaire à l'extinction doivent être conformes à la norme française :
 - . NF 8 61 211 pour les bouches d'incendie
 - . NF 8 61 213 pour les poteaux d'incendie
 - . NF 8 61 221 plaques de signalisation pour prise et points d'eau
 - . NF 8 62 200 fixant les conditions d'installation et de réception des poteaux et bouches d'incendie alimenté en permanence.
- Le plan de récolement du réseau d'eau existant renseignement des diamètres des canalisations, ainsi que des emplacements et diamètres des hydrants d'incendie devront être adressés en double exemplaire à :

DIRECTION DEPARTEMENTALE D'INCENDIE ET DE SECOURS
Service Prévision, 89 avenue des anciens combattants BP 99
06271 VILLENEUVE LOUBET CEDEX

IMPLANTATION DES HYDRANTS

(selon les dispositions du tableau ci-après)

PRINCIPES GENERAUX

Poteaux d'incendie ou bouches ϕ 100 mm

Pression minimale :	1 Bar
Débit minimum sur un hydrant	60 m ³ /heure
Débit minimum simultané sur 2 hydrants successifs	120 m ³ /heure

Poteaux d'incendie ou bouches ϕ 150 mm ou 2 fois 100 mm

Pression minimale	1 Bar
Débit minimum sur un hydrant de gros débit	120 m ³ /heure
Débit minimum simultané sur deux hydrants	240 m ³ /heure

Distance linéaire entre deux points d'eau successifs

Distance mesurée selon l'itinéraire susceptible d'être emprunté par les engins d'incendie.

Distance maximale du risque par rapport au point d'eau

Trajet pouvant être emprunté par un ou deux sapeurs tirant un dévidoir mobile normalisé

- pour les habitants des 1ère et 2ème famille :
l'accès de l'habitation individuelle la plus éloignée ou la cage d'escalier la plus lointaine dans le cas d'un bâtiment collectif
- pour les immeubles de la 3ème famille A et B :
la cage d'escalier la plus éloignée située dans le bâtiment le plus défavorisé, ou les raccords d'alimentation des colonnes sèches
- pour les immeubles de la 4ème famille et de grande hauteur :
le raccord d'alimentation des colonnes sèches ou humides propres à chaque construction.
- pour les zones industrielles , entrepôts ou commerces importants et établissements recevant du public :
la partie de l'établissement à défendre la plus éloignée.

RISQUES NATURELS

Mouvements de terrain

- les secteurs sur lesquels des risques géotechniques ont été définis sont mentionnés au document du dossier de création de la ZAC.
- les projets d'aménagement situés dans ces zones sont soumis à une étude et à un suivi géotechnique

Inondation

- Toutes les mesures devront être prises pour réglementer ou interdire les constructions dans les zones inondables ou à fort risque de concentration des eaux de ruissellement (zone non eadificandi, périmètre de projection des vallons).

INSTALLATIONS CLASSEES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, ne devront présenter pour le voisinage aucune incommodité en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ni aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens. Tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.
- Les surfaces des cuvettes de rétention, ainsi que les capacités des bassins de récupération des eaux résiduelles devront être calculées en tenant compte de l'apport d'eau d'extinction et/ou de refroidissement.