

## ZAC EGANAUDE

### PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE REGLEMENT

S.A.E.M. Sophia Antipolis Côte d'Azur  
**Juillet 1999**

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

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

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la Commune de BIOT concernée par la Zone d'Aménagement Concerté dite de "L'EGANAUDE".

##### **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 L'EGANAUDE.

**B.** Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la ZAC de L'EGANAUDE :

1. les articles R 111-2, R 111-3, 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 (document graphique n° 2.4)
3. les articles du code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les périmètres sensibles
  - les zones d'aménagement différé

##### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par la ZAC de L'EGANAUDE est divisé en zone urbaine à usage d'activités industrielles, artisanales et sportives, et en zone naturelle équipée ou non.

1. La zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II, est divisée en 6 secteurs :

- . secteur UZa
- . secteur UZb
- . secteur UZc
- . secteur UZd
- . secteur UZe
- . secteur UZf

2. La zone naturelle équipée ou non, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III, est divisée en 4 secteurs :

- . secteur NDa
- . secteur NDb
- . secteur NDc
- . secteur NDd

Ces différents secteurs figurent sur le document graphique n° 7a

Sont également figurés :

- les zones d'espaces plantés ou à planter
- les emprises de voies et installations d'intérêt général.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; la commission départementale d'urbanisme peut être consultée ainsi que la conférence permanente du permis 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.

## ARTICLE 5 - ZONES DE RISQUES

### 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 Engins

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 manoeuvre 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'excedera 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 généraux

##### POTEAUX D'INCENDIE OU BOUCHES $\phi$ 100 mm

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

##### POTEAUX D'INCENDIE OU BOUCHES $\phi$ 150 mm OU 2 FOIS 100 mm

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

#### DISTANCE LINEAIRE 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.

Caractéristique dominante de la zone à défendre	Densité B1-P1	Distance linéaire entre 2 B1-P1	Distance maximale du risque	Diamètre nominal des B1-P1	Débit horaire nécessaire à la défense de la zone considérée
Habitation de 1ère et 2ème famille	1 pour 4 ha	200 m	150 m	100 mm	120 m <sup>3</sup> /h sur 2 appareils successifs
Immeubles d'habitation de la famille A et B et ERP à 3 niveaux au plus	1 pour 4 ha + 2 pour 36 ha	200 m 1200 m	150 m 60 m avec colonne sèche	100 mm 2*100 mm	120 m <sup>3</sup> /h sur 2 appareils successifs 240 m <sup>3</sup> /h sur 2 appareils à gros débits
Immeubles d'habitation de la famille Immeubles de grande hauteur et ERP à + de trois niveaux	1 pour 2,25 ha  +2 pour 36 ha	150 m  1200 m	60 m	100 mm  2*100 mm	180 m <sup>3</sup> /h sur 2 appareils successifs  240 m <sup>3</sup> /h sur 2 appareils à gros débits
Zones industrielles  Entrepôts commerces et ERP importants	1 pour 2,25 ha    + 2 pour 36 ha	150 m    600 m	100 m	100 mm    2*100 mm	Zone de 9 ha 120 m <sup>3</sup> /h sur 2 appareils de 100 mm successifs 120 m <sup>3</sup> /h sur 1 appareil à gros débit soit 240 m <sup>3</sup> /h au total  Zone de 36 ha 180 m <sup>3</sup> /h sur les 3 appareils de 100 mm les + proches et 1 appareil à gros débit pour disposer de 300 m <sup>3</sup> /h au total.

**a) Pour la B1 grand débit :** soit B1 de 150 mm débit de 240 m<sup>3</sup>/heure  
soit B1 de 2\*100 mm débit de 120 m<sup>3</sup>/heure

NOTA : Dans le cadre spécifique des ZAC "FUNEL" "EGANAUDE" et "SAINT PHILIPPE II", le réseau d'eau structurant projeté dans le cadre des équipements publics prend en compte un risque optimal tel que défini par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Dans le cas où le pétitionnaire aggraverait ce risque, il lui appartiendrait de répondre par des mesures complémentaires à définir avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours aux risques particuliers qu'il créerait.

#### RISQUES D'INCENDIES DE FORETS

- Les risques espaces naturels devront être isolés des risques urbains (bâtiments E.R.P., parc de stationnement..) par une zone de coupure de combustible carrossable et praticable aux engins d'incendie et équipée d'hydrants. L'étude devra être effectuée en accord avec le Service Prévision des Sapeurs Pompiers du C.S.P. ANTIBES et les Services de la D.D.A.F. Cette étude pourra faire apparaître d'une part le besoin de créer des voiries supplémentaires dont certaines seront réservées à l'usage exclusif des Services de Secours et d'autre part une augmentation de la simultanéité des débits prévus pour les hydrants dans le tableau précédent.
- Conformément aux dispositions des articles du Code forestier modifié par la Loi n° 92.613 du 06 Juillet 1992 et notamment les articles L 321.5.3-1, 322.3-1, 322.31-1, 322.12 les terrains devront être débroussaillés et maintenus en l'état.
- Respect de l'arrêté préfectoral n° 92.200 du 21 Août 1992 portant réglementation de l'emploi du feu pour prévenir les incendies de forêts.

## RISQUES SISMIQUES

Le territoire communal de BIOT est situé en zone de sismicité n° 1b. En conséquence devront être respectées les dispositions mentionnées à l'Article 41 de la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 destinées à la mise en oeuvre du risque sismique et applicables aux équipements, aux installations, aux bâtiments nouveaux définis dans le Décret n° 91-461 du 14 Mai 1991 et dans l'Arrêté du 16 Juillet 1992 relatif à la classification et aux règles parasismiques.

## RISQUES NATURELS

### Mouvements de terrain

- les secteurs sur lesquels des risques géotechniques ont été définis sont mentionnés au document du dossier de création des ZAC (document graphique n° 2.4).
- 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.

## ARTICLE 6 - RAPPELS DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2)
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L. 430-2 du code de l'Urbanisme.
4. 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.
5. 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.

## ARTICLE 7 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

## TITRE II - ZONE URBAINE

### CHAPITRE I - ZONE UZ

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

##### ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Secteurs UZa, UZb, UZc, UZd, UZe et UZf
    - . les établissements à usage d'enseignement et de formation
    - . les établissements de recherche, de services, tertiaires
    - . les établissements industriels
    - . les aires de jeux, de sports et de loisirs

- . les aires de stationnement
- . les constructions à usage agricole
- . les constructions à usage de stationnement
- . les équipements d'infrastructure
- . les constructions à usage d'artisanat
- . les équipements publics socio-éducatifs

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

- Secteurs UZa et UZc

- . les établissements hôteliers, d'hébergement et de restauration directement liés aux activités de sports et de loisirs admises dans ces secteurs
- . les constructions à usage d'activités sportives, ludiques et leurs annexes.

- Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd, UZe et UZf

- . les constructions à usage d'hébergement directement liées aux activités de formation et d'enseignement
- . les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des installations admises ci-dessus
- . les constructions à usage d'équipements collectifs et de bureaux liées aux activités de la zone
- . les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels
- . les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux)

3. Les secteurs UZb, UZd, UZe et UZf pourront accueillir les activités précisées à l'alinéa 1 utilisant des moyens informatiques et de communication lourds.

## **ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies privées ou publiques devront avoir un minimum de plates-formes ou chaussées de 3,50 m, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le "règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique" en fonction de leur catégorie. 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 UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

- a) Pour les constructions destinées aux activités citées à l'article 1, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire.
- b) Pour les autres constructions (logements, etc...), elles doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

### **2. ASSAINISSEMENT**

- a) 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.
- b) Eaux usées domestiques  
Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.
- c) Eaux pluviales  
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné.  
Un dispositif de rétention des eaux pluviales sur la parcelle devra être prévu à l'occasion de la réalisation de constructions nouvelles. La capacité de stockage à prendre en compte est de 70 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Dans le cas d'un regroupement des dispositifs de rétention liés aux besoins de plusieurs parcelles, le bassin de rétention pourra être réalisé dans le secteur ND sous réserve de l'accord des propriétaires concernés.

### **3. RÉSEAU HYDRAULIQUE**

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

### **4. AUTRES RÉSEAUX**

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 8 mètres de l'alignement des voies.  
Les passages piétons destinés à relier des parcelles privées, réalisées sous l'emprise des voies publiques sont autorisées sous réserve de l'accord du maître d'ouvrage et des gestionnaires des voies et des réseaux concernés.

## **ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Implantation par rapport aux limites séparatives 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 8 mètres.
2. Implantation par rapport aux limites séparatives 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 8 mètres des limites séparatives des fonds de propriété.

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

Sans objet.

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

L'emprise au sol qui comprend l'emprise des bâtiments, des aires de stationnement à l'air libre, des voiries internes, des cours de service ne doit pas excéder :

- pour les secteurs UZa et UZc
  - . 40 % de l'unité foncière dans le cas de l'utilisation des terrains pour des implantations d'activités industrielles, tertiaires ou autres.
  - . 70 % de l'unité foncière dans le cas de l'utilisation des terrains pour des activités sportives, d'hébergement et de loisirs liée aux activités de sports.
- pour les secteurs UZb et UZd : 60 % de l'unité foncière.
- pour les secteurs UZe et UZf : 45 % de l'unité foncière.

## **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, à l'exception des secteurs UZb et UZd dans lesquels la hauteur est mesurée à partir du sol naturel restitué.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- en secteur UZa : 9 mètres. Cependant, et dans le cas d'utilisation des terrains pour des activités sportives, la hauteur pourra être portée à 12 m 50 sur environ 20 % de l'emprise des installations admises dans le secteur.
- en secteurs UZb et UZd :  
9 mètres avec une tolérance à 12 m sur 20% de l'emprise bâtie.

Cependant, et dans le cas d'utilisation des terrains pour des activités sportives ou des équipements socio-éducatifs, la hauteur pourra être portée à 10 m sur environ 50 % de l'emprise des installations admises dans le secteur.

- en secteur UZc : 7 mètres. Cependant, et dans le cas d'utilisation des terrains pour des activités sportives, la hauteur pourra être portée à 12 m 50.
- en secteur UZe : 10 mètres. Cependant et pour des activités utilisant des moyens informatiques ou de communication lourds, la hauteur pourra être portée à 12 m 50 sur environ 20 % de l'emprise des installations admises dans le secteur.
- en secteur UZf : 8 mètres. Cependant et pour des activités utilisant des moyens informatiques ou de communication lourds, la hauteur pourra être portée à 10 m sur environ 20 % de l'emprise des installations admises dans le secteur.

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

### **1. ASPECT EXTERIEUR GENERAL**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec les caractères 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 oeuvre.

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

- l'implantation des bâtiments
- la taille et l'orientation des ouvertures
- la conception de 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, lorsque la nature du sol le permet, seront aménagés en espaces verts.

### **Toitures**

Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30 % de leur surface, de préférence en prolongement de locaux tels que : bureaux, salles de réunion, salles de formation etc...

Dans le cas d'extension de constructions existantes ou dont l'autorisation est antérieure au présent règlement, la disposition qui précède ne s'applique qu'aux extensions projetées.

Installations techniques de superstructure :

Aucune superstructure technique isolée à l'exception des antennes ne sera acceptée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduites diverses, machineries etc... devront être regroupées et intégrées dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.

## 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 de 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 de remblais ne pourront dépasser 2,5 mètres en plus ou en moins de l'aplomb de leur arête, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les murets de soutènement en déblais devront être décomposés en éléments successifs avec une largeur minimum de 1,5 m par plate-forme et des talus de 2,5 m de hauteur maximum.

La hauteur totale en élévation des murets de soutènement successifs ne pourra excéder 10m en remblai ou en déblai.

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 clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 1,8 mètre
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds 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 EGANAUDE.

## 6. VOIES ET STATIONNEMENT

Les constructions de voies et aires de stationnement sont soumises aux prescriptions suivantes :

- l'arrêt du revêtement de la bande de roulement, ne pourra être réalisé qu'avec des éléments au même niveau que la bande de roulement.
- l'emploi d'éléments en saillie (type bordure de trottoirs) est interdit.
- les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en dalles de béton armé alvéolé, avec engazonnement.

## 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 50 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre, 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 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre, non compris les locaux techniques sans poste de travail permanent, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

### 3. POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Une aire de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre et une par tranche de 15 m<sup>2</sup> pour les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre.

#### 4. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, D'AGRÉMENT OU DE REPOS

Deux aires de stationnement par logement

#### 5. POUR LES RESTAURANTS

Une aire de stationnement et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Les restaurants et cantines créés par une entreprise et pour son personnel, n'engendrent pas de places de stationnement

#### 6. POUR LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT

- 9 aires de stationnement pour 10 chambres

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

#### 7. POUR LES ACTIVITÉS SPORTIVES

1,5 aire de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de terrain de sports.

Pour les piscines : 1,5 aire de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de plan d'eau couverts

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. Le tiers du nombre de places de stationnement imposé devra être réalisé en sous-sol ou sous dalle.

50 % des aires de stationnement créées en surface devront être végétalisées ou couvertes.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ou dont l'autorisation est antérieure au présent règlement, les dispositions qui précèdent ne s'appliquent qu'aux extensions projetées.

### 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 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 m<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 pour deux places de stationnement.

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.

Espaces plantés ou à planter

Les espaces plantés ou à planter mentionnés aux documents graphiques sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou plus dommageable pour le site.

## SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface hors oeuvre maximum de plancher autorisée sur l'ensemble des secteurs de la zone UZ, se répartit comme suit :

SECTEUR UZa :

1er cas : 26 000 m<sup>2</sup> lorsque les terrains sont utilisés pour la création d'activités tertiaires, industrielles, de recherches et autres, telles que définies à l'article UZ.1, paragraphe 1.

2<sup>e</sup> cas : 15 000 m<sup>2</sup> lorsque les terrains sont utilisés pour la création d'activités sportives, d'hébergement et d'équipements de loisirs, tels que définis à l'article UZ.1 paragraphe 2 .

SECTEUR UZb et UZd : 46 700 m<sup>2</sup>

SECTEUR UZc : 12 300 m<sup>2</sup>

SECTEUR UZe et UZf : 31 800 m<sup>2</sup>

La superficie totale de plancher des constructions à usage d'habitations autorisée à l'article 1, paragraphe 2, ne pourra excéder 5 % de la surface hors oeuvre nette admise dans chaque secteur.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UZ.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du COS fixé à l'article UZ.14 ci-dessus n'est pas autorisé.

### **TITRE III - ZONE NATURELLE**

#### **CHAPITRE I - ZONE ND**

##### **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 :

**- Secteurs NDa et NDb :**

- . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, les constructions ludiques et équipements sportifs
- . les aires de stationnement
- . les équipements d'infrastructure
- . les constructions destinées à accueillir des services annexes, y compris la restauration, lorsqu'elles sont liées à des équipements sportifs.

**- Secteur NDc :**

- . les constructions et aménagements liés aux équipements d'assainissement : station de relèvement, station de pompage, lagunage
- . les aires de stationnement
- . les équipements d'infrastructure
- . les aménagements ainsi que les aires de jeux liés aux équipements sportifs ou socio-éducatifs autorisés dans la zone.

**- Secteur NDd :**

- . les équipements d'infrastructure
- . les aires de stationnement

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

**- Secteurs NDa et NDb :**

- . les constructions liées aux équipements sportifs

**- Secteur NDb :**

- . les équipements et aménagements nécessaires à la mise en valeur du Parc Départemental, et de l'ensemble paysager de SOPHIA ANTIPOLIS.
- . l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, jusqu'à concurrence de 20 % des surfaces existantes

**- Dans tous les secteurs ND :**

- . les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs.

## **ARTICLE ND.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, les voies privées ou publiques devront avoir un minimum de plates-formes ou chaussées de 3,50 m, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

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

#### **1. ALIMENTATION EN EAU**

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

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol, à condition qu'il soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées ou traitées dans les rivières et fossés est interdite.

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

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

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales sur la parcelle devra être prévu à l'occasion de la réalisation de constructions nouvelles. La capacité de stockage à prendre en compte est de 70 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

#### **3. AUTRES RESEAUX**

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE ND.5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet

### **ARTICLE ND.6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 8 mètres de l'alignement des voies

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

1. Implantation par rapport aux limites séparatives 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 8 mètres.
2. Implantation par rapport aux limites séparatives 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 8 mètres des limites séparatives des fonds de propriété.

## **ARTICLE ND.8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet.

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

L'emprise au sol qui comprend l'emprise des constructions, les aires de jeux et de sports, des voiries internes, des aires de stationnement à l'air libre, ne doit pas excéder :

- Secteurs NDa et NDb : 20 % de l'unité foncière
- Secteur NDc : 50 % de l'unité foncière
- Secteur NDd : l'emprise au sol nouvelle à construire ne devra pas excéder 20 % de la surface des constructions existantes.

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

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

Dans les secteurs NDa et NDc, la hauteur ne pourra excéder 4 mètres.

Dans le secteur NDb, la hauteur ne pourra excéder 5 mètres.

Dans le secteur NDd, la hauteur des extensions de constructions ne pourra dépasser celle du bâti existant.

## **ARTICLE ND.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 interdites :

- 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 oeuvre.

Les vents dominants d'Est supposent que soient prises dans 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, lorsque la nature du sol le permet, seront aménagés en espaces verts.

### **Toitures :**

Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30 % de leur surface, de préférence en prolongement de locaux tels que : bureaux, salles de réunion, salles de formation etc...

Dans le cas d'extension de constructions existantes ou dont l'autorisation est antérieure au présent règlement, la disposition qui précède ne s'applique qu'aux extensions projetées.

### **Installations techniques de superstructure :**

Aucune superstructure technique isolée à l'exception des antennes ne sera acceptée au dessus du plan de toiture. Les cheminées, conduites diverses, machineries etc... devront être regroupées et intégrées dans des volumes dont le traitement devra s'apparenter à celui de la construction principale et constituer avec elle un ensemble homogène.

## **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 de 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 de 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 clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes :

- a) hauteur maximum 1,8 mètre
- b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds 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 EGANAUDE.

## **6. VOIES ET STATIONNEMENT**

Les constructions de voies et aires de stationnement sont soumises aux prescriptions suivantes :

- l'arrêt du revêtement de la bande de roulement, ne pourra être réalisé qu'avec des éléments au même niveau que la bande de roulement.
- l'emploi d'éléments en saillie (type bordure de trottoirs) est interdit.
- les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en dalles de béton armé alvéolé, avec engazonnement.

### **ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT**

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

#### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, D'AGRÈMENT OU DE REPOS**

Deux aires de stationnement par logement

#### **2. POUR LES ACTIVITÉS SPORTIVES**

1,5 aire de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de terrain de sports.  
pour les piscines : 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de plan d'eau couvert.

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.

50 % du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisées sous l'emprise des bâtiments, sous dalle ou sous abri végétalisé.

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

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 m<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 pour deux places de stationnement.

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.

Espaces plantés ou à planter

Les espaces plantés ou à planter mentionnés aux documents graphiques sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou plus dommageable pour le site.

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

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

La surface hors oeuvre maximum de plancher autorisée sur l'ensemble des secteurs de la zone ND se répartit comme suit :

- secteur NDa: 500 m<sup>2</sup>
- secteur NDb: 500 m<sup>2</sup>
- secteur NDc: 500 m<sup>2</sup>
- secteur NDd: la surface hors oeuvre maximum pour les constructions nouvelles (extensions), ne devra pas dépasser 20 % des surfaces construites existantes.

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

Il n'est pas autorisé de dépassement du COS.