

SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT
ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE
VALBONNE : SYMIVAL
Maître d'Ouvrage

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

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DES
ALPES-MARITIMES
Conducteur d'Opération

COMMUNE DE MOUGINS

ZAC FONT DE L'ORME

" Dossier de Création – Réalisation "

1.6.2 REGLEMENT DU P.A.Z.

BRANTE – VOLLENWEIDER
2 RUE FORVILLE – 06400 CANNES

ARCHITECTES

ATELIER CLARAC
RUE DE LA REPUBLIQUE – 06560 VALBONNE

PAYSAGE

CABINET SERY
7 RUE LEON NOEL – 06400 CANNES

VRD

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la portion de territoire de la Commune de MOUGINS couvert par la zone d'aménagement concerté à usage "d'activités" du Font de l'Orme dont les limites figurent aux documents graphiques n° 1.2.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la ZAC du Font de l'Orme

1. Les articles R.III.2, R.III.3, R.III.3.2., R.III.4, R.III.14, R.III.14.2., R.III.15, R.III.21, du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe n° 1.6.3.3.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles
 - les zones d'aménagement différé (ZAD).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE LA Z.A.C. EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de zones est divisé en zones urbaines et zone naturelle.

1. Les zones urbaines d'activité auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont au nombre de trois :
 - zone UZa,
 - zone UZb,
 - zone UZc.

2. La zone naturelle ou non équipée, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, s'intitule zone NDa.

Ces différentes zones figurent sur le document graphique du PAZ.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements 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 RISQUES

- Risques naturels
Les zones UZa et UZb sont situées dans une zone à risques de nappe phréatique très proche du terrain naturel : les acquéreurs seront tenus de bien drainer les bâtiments et constructions, de veiller à leur évacuation gravitaire et de conserver les rus et vallonements existants.
- Risques sismiques
Le territoire couvert par la ZAC du Font de l'Orme est situé dans une zone de SEISMICITE n° 1. En conséquence, sont applicables les dispositions du Décret n° 67.1063 du 15 Novembre 1969 et de l'Arrêté du 1er Août 1979 et du 6 Mars 1981 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES LOCALISEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

CHAPITRE 1 - ZONE UZa

Dispositions applicables à la zone UZa

La zone est située à l'extrémité Sud du terrain de la ZAC, en mitoyenneté avec la Maison de Repos ST BASILE et l'ensemble immobilier "Les Hauts du Golf".

La zone UZa est accessible à partir d'une voirie secondaire de desserte en impasse située au Nord (tronçon B.F.).

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

ARTICLE UZa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'hébergement hôtelier
 - les constructions à usage d'équipements collectifs
 - les constructions à usage de bureaux et services
 - les constructions à usage hospitalier (cliniques, laboratoires, etc.)
 - les constructions à usage industriel
 - 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 affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte
 - les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone

ARTICLE UZa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZa 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les accès doivent être limités au minimum.

Les accès se feront obligatoirement par la voie de desserte en impasse située au Nord de la zone (voie B.F.).

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

2. VOIRIE

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

- largeur minimale de chaussée 3,50 m

- 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.

ARTICLE UZa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UZa 1 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UZa 1 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) 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.

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.

3. AUTRES RÉSEAUX (PTT, électricité moyenne tension, télédistribution)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et raccordées obligatoirement aux réseaux construits en souterrain dans l'emprise des voies.

ARTICLE UZa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(cf. Plan d'Aménagement de Zone)

1. Le long de la voirie primaire (tronçon A.B.)

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de la voie de 18 m minimum (21,70 m de l'axe de la voie) dans le cas où ils sont projetés parallèlement ou perpendiculairement à la voie ; et à 28 m (31,70 m de l'axe de la voie) dans tous les autres cas.

L'objectif étant une recherche de rigueur urbaine par rapport aux voies, incitant à construire parallèlement ou perpendiculairement à ces dernières.

Les clôtures pourront être implantées à 18 m de la voie.

2. Le long de la voirie secondaire B.F.

Ce tronçon de voirie sera traité en boulevard urbain, l'implantation des bâtiments se fera à une distance de 12 m de la voie ou 22 m de la voie.

Les deux possibilités pouvant être prises en compte sur une même parcelle, les clôtures pourront être implantées à 12 m.

3. Le long de la piste cyclable
L'implantation des bâtiments et clôtures ne pourront s'édifier à moins de 6 m de la piste cyclable.

ARTICLE UZa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites de la zone
Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de la zone au moins égale à 5 m.
2. Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone
Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives entre lots d'au moins 5 m, sauf cas de mitoyenneté.

ARTICLE UZa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UZa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les bâtiments
- les aires de stationnement à l'air libre
- les voiries internes à la propriété
- les cours de services et aires de manœuvre
- tous aménagements modifiant le terrain existant
- les espaces verts isolés de moins de 100 m₂

ARTICLE UZa 10 - HAUTEUR XIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux, superstructures et toitures incluses.

La hauteur en tout point ne pouvant excéder 11 m.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,5 m.

ARTICLE UZa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - TOITURES -PLANTATIONS - CLOTURES

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

1. BÂTIMENTS
Les toitures pourront être soit en tuiles, soit en terrasses.
2. CLÔTURES
L'édification des clôtures est soumise à autorisation. Elles devront respecter les prescriptions suivantes :
 - a) Hauteur maximum 1,60 m
 - b) L'ossature sera constituée de montants métalliques à peindre de section ronde, carrée, triangulaire ou rectangulaire, sans jambages de contreventement ou de renfort. Les fondations des points de scellement ne dépasseront pas du sol.
 - c) La clôture sera en soudé à mailles rectangulaires ou carrées.
 - d) Elles seront implantées suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquet de végétation.
3. TALUS ET MURETS
Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser 2,5 m en plus ou en moins à l'aplomb de leur arête par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les murs seront exécutés en pierres sèches.

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

4. ASPECT EXTÉRIEUR DES RÉSEAUX

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

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

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

ARTICLE UZa 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques et privées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une aire de stationnement par logement ou 60 m² de plancher SHON
- pour les constructions à usage de bureaux ou services, une aire de stationnement pour 25 m² de plancher SHON
- pour les établissements hospitaliers (cliniques, laboratoires, etc.) une aire de stationnement pour 2 lits
- pour les hôtels, 9 aires de stationnement pour 10 chambres
- pour les restaurants, une aire de stationnement pour 5 places d'accueil et au moins 5 places de stationnement pour 10 m² de plancher SHON
- pour les établissements recevant du public, une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- pour les établissements industriels, une aire de stationnement pour 50 m² de plancher SHON

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

50 % du total des aires de stationnement devront être réalisées, soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit abrités.

ARTICLE UZa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. PRÉSERVATION DES ARBRES EXISTANTS ET OBLIGATIONS DE PLANTER

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 du sol 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.

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

- 2 sujets arbustifs par mètre linéaire de clôture
- 1 arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 6 ml de clôture

2. PALETTE DES VÉGÉTAUX

La palette des végétaux introduits devra faire partie du cortège floristique :

- de la chênaie blanche
- de la chênaie verte
- de la chênaie subérée
- de la pinède à Pin d'Alep

Les végétaux non indigènes ne seront introduits dans la palette que s'ils participent à un effet d'Art des Jardins (perspective - fausse perspective - masque - alignement).

3. ESPACES PLANTÉS OU À PLANTER (cf. Plan d'Aménagement de Zone)

Ces espaces sont situés :

- de part et d'autre des voies
- sous la ligne haute tension

- en limite du périmètre de la ZAC
 - en limite de parcelles privatives
- Ils devront être traités conformément aux spécifications des alinéas 1. et 2. ci-dessus.

Dans ces espaces pourront être édifiés :

- les accès aux lots
- les parkings nécessaires
- toutes canalisations souterraines
- les fossés pour écoulements E.P.
- la signalétique nécessaire
- l'élargissement des voies, dans le cas de nécessité pour l'avenir

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface cumulée hors œuvre maximum de plancher autorisée sur l'ensemble de la zone UZa, s'élève à 21 332 m² (VINGT ET UN MILLE TROIS CENT TRENTE DEUX METRES CARRES).

ARTICLE UZa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement de la surface SHON fixé à l'article UZa 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE 2 - ZONE UZb

Dispositions applicables à la zone UZb

La zone UZb est située dans la zone médiane du terrain.

Elle est limitée au Nord par la voirie primaire B, C, D, E et au Sud, par la voirie secondaire B.F. et par la limite Sud de la Z.A.C.

Le secteur UZb est accessible par la voirie secondaire B.F., au Sud, et la voirie primaire C, D, E au Nord.

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

ARTICLE UZb 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage industriel, laboratoire de recherches
 - les constructions à usage de bureaux et services
 - les constructions à usage d'équipements collectifs
 - les constructions à usage d'artisanat
 - les aires de stationnement
 - les constructions à usage d'entrepôts commerciaux

Toutefois, les occupations et les 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 liées au gardiennage, ou à la surveillance des installations admises ci-dessus
- les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte

ARTICLE UZb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZb 1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UzB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent être limités au minimum

Les accès se feront obligatoirement par la voie de desserte en impasse B.F. située au Sud de la zone, pour les lots contigus à celle-ci.

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

2. VOIRIE

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

- largeur minimale de chaussée 3,50 m
- 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

ARTICLE UzB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UzB 1 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

3. AUTRES RESEAUX (PTT, électricité moyenne tension, télédistribution)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et raccordées obligatoirement aux réseaux construits en souterrain dans l'emprise des voies.

ARTICLE UzB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UzB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

(cf. Plan d'aménagement de zone)

1. LE LONG DE LA VOIRIE PRIMAIRE (tronçon B.C.D.E.)

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de la voie de 20 m minimum (23,70 m de l'axe de la voie) lorsque ceux-ci n'excèdent pas 7,-- m de hauteur à 30 m minimum (33,70 m de l'axe de la voie) lorsque ceux-ci sont compris entre 7,-- m et 11,-- m de hauteur.

2. LE LONG DE LA VOIRIE SECONDAIRE B.F.

Le tronçon de voirie sera traité en boulevard urbain, l'implantation des bâtiments ne pourra se faire à moins de 12 m de la voie.

3. LE LONG DE LA CIRCULATION PIÉTONNIÈRE (piste cyclable)

L'implantation des bâtiments ne pourra se faire à moins de 5 m de la piste cyclable.

ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA ZONE

Dans la partie extrême Est de la zone, les constructions ne pourront s'implanter à moins de 40 m de la limite.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives entre lots d'au moins 5 m, sauf cas de mitoyenneté.

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 ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les bâtiments
- les aires de stationnement à l'air libre
- les voiries internes à la propriété
- les cours de services et aires de manœuvre
- tous aménagements modifiant le terrain existant
- les espaces verts isolés de moins de 100 m²

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant avant travaux, superstructures et toitures incluses.

La hauteur en tout point ne pouvant excéder 11 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,5 m.

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - TOITURES - PLANTATIONS - CLOTURES

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

1. BÂTIMENTS

Les toitures pourront être soit en tuiles, soit en terrasses

2. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation. Elles devront respecter les prescriptions suivantes :

- a) Hauteur maximum 1,60 m
- b) l'ossature sera constituée de montants métalliques à peindre de section ronde, carrée, triangulaire ou rectangulaire, sans jambages de contreventement ou de renfort. Les fondations des points de scellement ne dépasseront pas du sol.
- c) la clôture sera en grillage soudé à mailles rectangulaires ou carrées
- d) elles seront implantées suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquet de végétation.

3. TALUS ET MURETS

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

Les murs seront exécutés en pierres sèches.

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

4. ASPECT EXTÉRIEUR DES RÉSEAUX

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

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

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

ARTICLE UZb 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une aire de stationnement par logement ou 60 m² de plancher SHON
- pour les constructions à usage de bureaux ou services, une aire de stationnement pour 25 m² de plancher SHON
- pour les hôtels, 9 aires de stationnement pour 10 chambres
- pour les restaurants, une aire de stationnement pour 5 places d'accueil et au moins 5 places de stationnement pour 10 m² de plancher SHON
- pour les établissements recevant du public, une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- pour les établissements industriels, artisanaux ou de stockage, une aire de stationnement pour 50 m² de plancher SHON

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

50 % du total des aires de stationnement devront être réalisés, soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit abrités.

ARTICLE UZb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. PRÉSERVATION DES ARBRES EXISTANTS ET OBLIGATIONS DE PLANTER

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 du sol 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.

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

- 2 sujets arbustifs par mètre linéaire de clôture
- 1 arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 6 ML de clôture

2. PALETTE DES VÉGÉTAUX

La palette des végétaux introduits devra faire partie du cortège floristique :

- de la chênaie blanche
- de la chênaie verte
- de la chênaie subérée
- de la pinède à Pin d'Alep

Les végétaux non indigènes ne seront introduits dans la palette que s'ils participent à un effet d'Art des Jardins (perspective - fausse perspective - masque - alignement).

3. ESPACES PLANTÉS OU À PLANTER (cf. Plan d'Aménagement de Zone)

Ces espaces sont situés :

- de part et d'autre des voies
- sous la ligne haute tension
- en limite du périmètre de la ZAC
- en limite de parcelles privées

Ils devront être traités conformément aux spécifications des alinéas 1. et 2. ci-dessus.

Dans ces espaces pourront être édifiés :

- les accès aux lots
- les parkings nécessaires
- toutes canalisations souterraines
- les fossés pour écoulements E.P.
- la signalétique nécessaire
- l'élargissement des voies, dans le cas de nécessité pour l'avenir

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface cumulée hors œuvre maximum de plancher autorisée sur l'ensemble de la Zone UZb s'élève à 56 876 m² (CINQUANTE SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEIZE METRE CARRES).

ARTICLE UZb 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement de la surface SHON fixé à l'article UZb 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE 3 - ZONE UZc

Dispositions applicables à la zone UZc

La zone UZc est située à l'extrémité Nord du terrain de la ZAC le long de la voirie primaire B, C, D.

La zone UZc est accessible à partir de la voirie primaire B, C, D.

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

ARTICLE UZc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel, laboratoires de recherche
- les constructions à usage de bureaux et services
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les aires de stationnement

Toutefois, les occupations et les 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 liées au gardiennage ou à la surveillance des installations admises ci-dessus
- les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte

ARTICLE UZc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZc 1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZc 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les accès doivent être limités au minimum.

Les accès se feront obligatoirement par la voie de desserte en impasse B.F.située au Sud de la zone, pour les îlots contigus à celle-ci.

2. VOIRIE

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

- largeur minimale de chaussée 3,50 m
- 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

ARTICLE UzC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UzC 1 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UzC 1 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) 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.

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.

3. AUTRES RÉSEAUX (PTT, électricité moyenne tension, télédistribution)

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et raccordées obligatoirement aux réseaux construits en souterrain dans l'emprise des voies.

ARTICLE UzC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UzC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(cf. Plan d'Aménagement de Zone)

1. LE LONG DE LA VOIRIE PRIMAIRE B, C, D

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de la voie de 12 m minimum (15,70 m de l'axe de la voie) avec obligation de construire un mur de soutènement à la limite de propriété le long de la voirie (à 3 m de celle-ci) et ce pour les lots situés à l'Est de la ligne haute tension.

ARTICLE UzC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA ZONE

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des limites de la zone sans toutefois dépasser la cote altimétrique 203 (cf. PAZ).

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives entre lots d'au moins 5 m, sauf cas de mitoyenneté.

ARTICLE UzC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UzC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les bâtiments
- les aires de stationnement à l'air libre
- les voiries internes à la propriété
- les cours de services et aires de manœuvre
- tous aménagements modifiant le terrain existant
- les espaces verts isolés de moins de 100 m²

ARTICLE UzC 10 -HAUTEUR XIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant avant travaux, superstructures et toitures incluses.

La hauteur en tout point ne pouvant excéder 11 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,5 m.

ARTICLE UzC 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIIONS - TOITURES -PLANTATIONS - CLOTURES

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

1. BÂTIMENTS

Les toitures pourront être soit en tuiles, soit en terrasses.

2. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation. Elles devront respecter les prescriptions suivantes :

- a) Hauteur maximum 1,60 m
- b) L'ossature sera constituée de montants métalliques à peindre de section ronde, carrée, triangulaire ou rectangulaire, sans jambages de contreventement ou de renfort. Les fondations des points de scellement ne dépasseront pas du sol.
- c) La clôture sera en grillage soudé à mailles rectangulaires ou carrées.
- d) Elles seront implantées suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquet de végétation.

3. TALUS ET MURETS

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

Les murs seront exécutés en pierres sèches.

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

4. ASPECT EXTÉRIEUR DES RÉSEAUX

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

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

La végétation devra être restituée en état conformément aux conditions de l'article UzC 13.

ARTICLE UzC 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une aire de stationnement par logement ou 60 m² de plancher SHON
- pour les constructions à usage de bureaux ou services, une aire de stationnement pour 25 m² de plancher SHON
- pour les établissements recevant du public, une aire de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies
- pour les établissements industriels, une aire de stationnement pour 50 m² de plancher SHON

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

50 % du total des aires de stationnement devront être réalisés, soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit abrités.

ARTICLE UZc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. PRÉSERVATION DES ARBRES EXISTANTS ET OBLIGATIONS DE PLANTER

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 du sol 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.

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

- 2 sujets arbustifs par mètre linéaire de clôture
- 1 arbre de haute tige de diamètre 10 - 12 cm par 6 ML de clôture

2. PALETTE DES VÉGÉTAUX

La palette des végétaux introduits devra faire partie du cortège floristique :

- de la chênaie blanche
- de la chênaie verte
- de la chênaie subérée
- de la pinède à Pin d'Alep

Les végétaux non indigènes ne seront introduits dans la palette que s'ils participent à un effet d'Art des Jardins (perspective - fausse perspective - masque - alignement)

3. ESPACES PLANTÉS OU À PLANTER (cf. Plan d'Aménagement de Zone)

Ces espaces sont situés :

- de part et d'autre des voies
- sous la ligne haute tension
- en limite du périmètre de la ZAC
- en limite de parcelles privatives

Ils devront être traités conformément aux spécifications des alinéas 1. et 2. ci-dessus.

Dans ces espaces pourront être édifiés :

- les accès aux lots
- les parkings nécessaires
- toutes canalisations souterraines
- les fossés pour écoulements E.P.
- la signalétique nécessaire
- l'élargissement des voies, dans le cas de nécessité pour l'avenir

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface cumulée hors œuvre maximum de plancher autorisée sur l'ensemble de la zone UZc, s'élève à 14 628 m² (QUATORZE MILLE SIX CENT VINGT HUIT METRES CARRES)

ARTICLE UZC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement de la surface SHON fixé à l'article UZc 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDa

CHAPITRE 1 - ZONE NDa

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

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

ARTICLE NDa 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aires de jeux et loisirs
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.

ARTICLE NDa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NDa 1.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDa 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NDa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NDa 5 - CARACTERISTIQUES DES ILOTS DE PROPRIETE

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE NDa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE NDa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NDa 10 - HAUTEUR

Sans objet.

ARTICLE NDa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE NDa 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NDa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES

Sans objet.

ARTICLE NDa 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NDa 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.