

ZAC SAINT PHILIPPE 1

Modification n° 1 du Plan d'Aménagement de Zone

RÈGLEMENT

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la portion du territoire de la Commune de BIOT couvert par la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités industrielles et horticoles " ZAC ST PHILIPPE 1 ".

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

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 ST PHILIPPE 1.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la ZAC ST PHILIPPE 1 :

1. les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-21 du Code de l'Urbanisme
2. les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe n° 2/114 du dossier approuvé par le Conseil Municipal de Biot en date du 28 juillet 1987
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 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 deux :
 - ZONE UZA composée de 2 secteurs UZAa et UZAb
 - ZONE UZB
2. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres, 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

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'excèdera 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 ϕ 100 mm

Pression minimale : 1 Bar
Débit minimum sur un hydrant 60 m³/heure
Débit minimum simultané sur 2 hydrants successifs 120 m³/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 m³/heure
Débit minimum simultané sur deux hydrants 240 m³/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 1^{ère} et 2^{ème} 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 3^{ème} 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 4^{ème} 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 1^{ère} et 2^{ème} famille	1 pour 4 ha	200 m	150 m	100 mm	120 m ³ /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 ³ /h sur 2 appareils successifs 240 m ³ /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 ³ /h sur 2 appareils successifs 240 m ³ /h sur 2 appareils à gros débits
Zones industrielles	1 pour 2,25 ha	150 m	100 m	100 mm	Zone de 9 ha 120 m ³ /h sur 2 appareils de 100 mm successifs 120 m ³ /h sur 1 appareil à gros débit soit 240 m ³ /h au total
Entrepôts commerces et ERP importants	+ 2 pour 36 ha	600 m		2*100 mm	Zone de 36 ha 180 m ³ /h sur les 3 appareils de 100 mm les + proches et 1 appareil à gros débit pour disposer de 300 m ³ /h au total.

- a) Pour la B1 grand débit : soit B1 de 150 mm débit de 240 m³/heure
soit B1 de 2*100 mm débit de 120 m³/heure

NOTA : Dans le cadre spécifique des ZAC "FUNEL" "EGANAUDE", "SAINT PHILIPPE I et 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 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UZA et UZB

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZA

La zone occupe la moitié Est du terrain de la ZAC.

Le site se présente sous forme d'un grand vallon contenu entre deux buttes faisant l'objet d'une zone NDA.

La zone UZA est accessible à partir du chemin départemental le CD 504.

La zone UZA se décompose en 2 secteurs :

LE SECTEUR UZA a : composé par la majeure partie de la zone de GRAND VALLON. Cette zone comporte en outre 2 fonds de vallons plus accentués traversant du Nord au Sud le terrain et qui se caractérisent par leur capacité à absorber une hauteur de bâtiment plus importante, tout en respectant l'épandage général de la zone UZA.

LE SECTEUR UZA b : décomposé en 2 sous-secteurs UZA b1, et UZA b2, qui se caractérisent par des sites sensibles de par leur proximité des buttes protégées et de par la présence d'une végétation de qualité. Ces secteurs joueront un rôle de transition entre les zones NDA et le secteur UZA a de la présente zone UZA.

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

ARTICLE UZA 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions à usage d'enseignement et de formation
 - 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 constructions à usage d'hébergement hôtelier
 - 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, à condition qu'elles respectent les conditions transcrites dans le Cahier des Charges de cession des terrains de la ZAC
 - des constructions de gardiennage directement liées aux activités autorisées sur la zone.

ARTICLE UZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITEE

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.

Pour les accès directs sur le CD 504 qui longe la limite Nord de la zone, ils se feront obligatoirement à partir des giratoires G1 et G2.

Les accès doivent être limités au maximum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès secondaires ne seront réalisés qu'en fonction des nécessités de découpage des parcelles cédées.

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
- les accotements des voiries (trottoirs, aménagements paysagers, etc.) seront traités au même niveau que la bande de roulement de la voirie.

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.

Tout rejet direct ou par épandage d'eaux usées émanants d'activités industrielles, de laboratoires ou autres, est interdit sur l'ensemble de la ZAC.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou les exutoires naturels existants. On s'attachera à diversifier les exutoires afin d'éviter la dégradation des talwegs existants.

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 m² de surface imperméabilisée.

d) 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 PAZ)

1- Le long du CD 504

Les bâtiments et infrastructures doivent s'implanter à une distance minimum de 15 m de la limite de ZAC, l'objectif étant de conserver le caractère parkway de part et d'autre de la voirie primaire.

2- Le long de la voirie secondaire (Cf plan d'aménagement de zone)

L'implantation des bâtiments et de leur infrastructure ne pourra se faire à moins de 5 m de l'emprise de la voirie secondaire.

3- Le long des emplacements réservés inscrits sur le plan d'aménagement de zone

L'implantation des bâtiments et de leur infrastructure ne pourra se faire à moins de 5 m de l'emprise de l'emplacement réservé.

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 citoyenneté.

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 DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article UZA 13.

ARTICLE UZA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel avant travaux, superstructures, toitures et infrastructures formant soubassement inclus

Secteur UZA a

La hauteur des constructions en tout point ne pourra excéder 12 m.

Cependant lorsque le bâtiment sera implanté perpendiculairement aux axes aa' – bb' indiqués sur le PAZ et correspondant au fond de vallon, la hauteur mesurée à l'aplomb du vallon pourra être portée à 17 m, et ce sur une largeur de 30 m de part et d'autre de ces axes.

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

Secteur UZA b

La hauteur en tout point ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 1,80 m.

Sous secteur UZA B1

En outre, la limite supérieure des constructions ne pourra en aucun cas excéder la cote 123,50 m NGF.

ARTICLE UZA 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1. BÂTIMENTS

Sans spécifications particulières

2. CLOTURES

L'édification des clotures est soumise à déclaration

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 cloture 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 bouquets de végétation.

3. TALUS ET MURETS

Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser la hauteur maximum prévue pour chacun des secteurs dans l'article UZA 10, en plus ou en moins à l'aplomb de leur arête par rapport au terrain naturel avant travaux. Les murs seront exécutés en pierre sèche.

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 UZA13.

5. PUBLICITÉ – ENSEIGNE

Une signalétique unique sera utilisée au sein de la ZAC ST PHILIPPE N°1, conformément aux dispositions du Cahier des Charges de cession des terrains de la ZAC

ARTICLE UZA 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées dans les parcelles privatives.

Il est exigé :

- 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, artisanaux ou de stockage, une aire de stationnement pour 50 m² de plancher SHON
- pour les établissements hôteliers, 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire de stationnement pour 5 places d'accueil pour les salles de réunions.

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

25 % du total des aires de stationnement devront être réalisées, soit en sous-sol, soit sous l'emprise des bâtiments, soit abritées sous pergola, couvert végétal ou en dur, etc.

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'élimination 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.

55 % d'espaces verts devront être conservés en dehors des :

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

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 3 places de stationnement.

Les clotures 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
- 1 arbre de haute tige de diamètre 10-12 cm par 6 ml de cloture.

2. PALETTE DES VÉGÉTAUX

La palette des végétaux introduits devra faire partie du cortège floristique

- de la chenaie blanche
- de la chenaie verte
- de la chenaie 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'Amén. de zone)

Les espaces plantés ou à planter devront faire l'objet d'un traitement paysagé cohérent avec les plans des aménagements paysagés – pièce graphique 2.11.

Ces espaces sont situés :

- le long du CD 504 sur une largeur de 15 m
- de part et d'autre des voies intérieures à la ZAC
- sur des zones boisées à protéger en l'état
- en limite de parcelles privatives

Dans ces espaces pourront être édifiés :

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

4. ESPACES BOISÉS EXISTANTS SENSIBLES

Les espaces boisés existants sensibles mentionnés au document graphique 2.111 sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont soumises que dans la mesure où toute autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou plus dommageable pour le site.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 14 – SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

La SHON cumulée maximum de placher autorisée sur l'ensemble de la zone UZA s'élève à 95 000 m² (QUATRE VINGT QUINZE MILLE METRES CARRES) distribués selon un COS de 0.45 par unité foncière.

ARTICLE UZA 15 – DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

Le dépassement de la surface SHON autorisée fixée à l'article UZA 14 ci-dessus n'est pas autorisée.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZB

- la zone occupe la moitié Est du terrain de la ZAC
- la zone UZB est accessible à partir du chemin départemental le CD 504 et sera traversée par une voirie primaire prenant son origine sur le giratoire 3 du CD 504
- cette zone a pour vocation de permettre une activité horticole.

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

ARTICLE UZB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les constructions à usage d'enseignement et de formation
 - 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 constructions à usage d'hébergement hotelier
 - les aires de stationnement
 - les constructions à usage de serres horticoles de recherche
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, à condition qu'elles respectent les conditions transcrites dans le Cahier des Charges de cession des terrains de la ZAC
 - les constructions de gardiennage directement liées aux activités autorisées sur la zone.

ARTICLE UZB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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 se feront obligatoirement à partir de la voirie primaire traversant la zone UZB et prenant son origine sur le giratoire G3 du CD 504.

Les accès doivent être limitées au maximum.

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

Les accès secondaires ne seront réalisés qu'en fonction des nécessités de découpage des parcelles cédées.

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
- les accotements des voiries (trottoirs, aménagements paysagers, etc...) seront traités au même niveau que la bande de roulement de la voirie.

ARTICLE UZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

Toutefois et dans l'attente de la réalisation de ce réseau, dans la mesure où des activités s'installent sur la zone, celles-ci sont autorisées à installer un décanteur-digesteur avec épandage.

Cette installation doit être contrôlée par un hydrogéologue agréé.

D'autre part, le relief du terrain imposera un refoulement particulier des eaux usées pour les locaux situés dans les zones marquées par un astérisque sur le PAZ, ceux-ci étant situés en contrebas par rapport aux réseaux gravitaires.

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.

Tout rejet direct ou par épandage d'eaux usées émanant d'activités agricoles, industrielles, de laboratoire ou autres, est interdit sur l'ensemble de la ZAC.

c) Eaux pluviales

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

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 m² de surface imperméabilisée.

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 EMPRISES PUBLIQUES (Cf PAZ)

1. LE LONG DU CD 504

Les bâtiments et infrastructures doivent s'implanter à une distance minimum de 15 m de la limite de ZAC, l'objectif étant de conserver le caractère parkway de part et d'autre de la voirie primaire.

2. LE LONG DE LA VOIRIE PRIMAIRE

(cf plan d'aménagement de zone)

L'implantation des bâtiments et de leur infrastructure ne pourra se faire :

- côté amont à moins de 13 m de l'axe de la voirie primaire

- côté aval à moins de 13 m de l'axe de la voirie primaire.

L'implantation des bâtiments et de leur infrastructure ne pourra se faire à moins de 5 m de l'emprise de l'emplacement réservé.

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

Sans objet.

ARTICLE UZB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article UZB 13.

ARTICLE UZB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions en tout point ne pourra excéder 12 m

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

ARTICLE UZB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1. BÂTIMENTS

Sans spécifications particulières.

2. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. 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 bouquets de végétation.

3. TALUS ET MURETS

Les murets de soutènement et les talus de déblais ou de remblais ne pourront dépasser 2,50 m en plus ou moins à l'aplomb de leur arête par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les murs seront exécutés en pierre sèche.

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

5. PUBLICITÉ – ENSEIGNE

Une signalétique unique sera utilisée au sein de la ZAC ST PHILIPPE N° 1 conformément aux dispositions du Cahier des Charges de cession des terrains de ZAC.

ARTICLE UZB 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées dans les parcelles privatives. Il est exigé :

- 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, artisanaux ou de stockage, une aire de stationnement pour 50 m² de plancher SHON
- pour les établissements hôteliers, 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire de stationnement pour 5 places d'accueil pour les salles de réunions.

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 sous pergola, couvert végétal ou en dur, etc.

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'élimination 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.

50 % d'espaces verts devront être conservés en dehors des :

- bâtiments
- aires de stationnement à l'air libre
- voiries internes à la propriété
- les cours de services et aires de manœuvre
- les espaces verts isolés de moins de 100 m².

Toutefois pour l'implantation de serres horticoles de recherche, le pourcentage d'espaces verts à conserver pourra être ramené à 30 %.

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 3 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 :

- 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 chenaie blanche
- de la chenaie verte
- de la chenaie 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'amén. de zone)

Les espaces plantés ou à planter devront faire l'objet d'un traitement paysagé cohérent avec le document graphique n° 2.11. Ces espaces sont situés :

- le long du CD 504 sur une largeur de 15 m, toutefois sur une longueur de 100 m et une largeur de 10 m à partir du carrefour G3, une tolérance sera acceptée : les végétaux plantés seront pour leur essence au choix du constructeur du lot et d'une hauteur maximum de pleine croissance de 2,00 m
- de part et d'autre de la voie primaire traversant la zone
- sur des zones boisées à protéger en l'état
- en limite de parcelles privatives

Dans ces espaces pourront être édifiés :

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

4. ESPACES BOISÉS EXISTANTS SENSIBLES

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 14 – SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

La SHON cumulée maximum de plancher autorisée sur l'ensemble de la zone UZB s'élève à 48 000 m² (QUARANTE HUIT MILLE METRES CARRES).

ARTICLE UZB 15 – DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDA

CHAPITRE I - ZONE NDA. ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE ET DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES

ARTICLE NDA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - 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
 - le passage de réseau

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 DU 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