

ZAC SAINT PHILIPPE II

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE 7b - REGLEMENT MODIFIE

S.A.E.M. Sophia Antipolis Côte d'Azur

Nota : Ce document annule et remplace le règlement n° 1.6.2 joint au dossier de ZAC initial approuvé le 30 Octobre 1991
Juin 1997

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités, de loisirs et d'habitat dite de SAINT PHILIPPE II qui couvre une superficie totale de près de 100 ha sur la commune de Biot et dont les limites figurent au document graphique n° 3 (plan de délimitation).

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions réglementaires du Plan d'Occupation des Sols de Biot. Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la ZAC de SAINT PHILIPPE II :

1. les articles R 111. 2, R 111. 3, R 111 .3-2, R 111. 4, R 111. 14, R 111. 14-2, R 111. 15, R 111. 21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publiques mentionnées au document n° 1. 6.3.20 du dossier de création et de PAZ.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Il est d'autre part précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au droit de construire du sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE DE LA ZAC EN SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone comporte des secteurs et des sous secteurs :

1. Les secteurs constructibles :
 - Le secteur ZA destiné à accueillir les constructions à usage principal d'activités. Il comprend deux sous secteurs ZAb, ZAc, et un îlot ZAc1
 - Le secteur ZB destiné à accueillir les constructions à usage d'activités ainsi que les commerces, services et équipements autorisés dans la ZAC ainsi que des logements. Il comprend deux sous secteurs ZBa et ZBb.
 - Le secteur ZL destiné à accueillir les constructions à usage d'habitation et des équipements publics ou privés. Il comprend quatre sous secteurs ZLa, ZLa1, ZLa2, et ZLb.
2. Le secteur à vocation naturelle ZN. Il comprend un sous secteur ZNg réservé à l'activité golfique.

Ces différents secteurs et sous secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II, figurent sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone N° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme les dispositions des articles 3 à 13 inclus du règlement de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures (notamment pour les tracés de voies) rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : ZONES DE BRUIT

Sans objet.

ARTICLE 6 : 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 ϕ 100 mm

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

POTEAUX D'INCENDIE OU BOUCHES ϕ 150 mm OU 2 FOIS 100 mm

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

DISTANCE 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.

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 edificandi, périmètre de protection 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

CHAPITRE I - SECTEUR ZA

Ce secteur se subdivise en 2 sous-secteurs :

- ZAb situé au Nord de la ZAC, sur le versant Sud des 3 collines dominant le golf. Il est desservi en aval par le boulevard circulaire et bénéficie au Nord du contact direct avec le site protégé de la vallée de la Brague.
- ZAc situé au Nord du CD, sur le versant Sud-Est de la colline qui domine la voie reliant la ZAC St. Philippe à la ZAC de l'Eganaude.

L'îlot ZAc1 est une enclave dans l'espace golfique, dominant celui-ci et desservi par une voie à partir de la liaison vers la ZAC de l'Eganaude. Elle sera affectée à un seul acquéreur et maintenue en une seule unité foncière. Elle pourrait accueillir un établissement de prestige susceptible de tirer partie de cette localisation privilégiée.

Le secteur ZA est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités tertiaires liées à la vocation de la technopole.

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

ARTICLE ZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les constructions à usage d'activités tertiaires destinées à accueillir des bureaux, services, laboratoires scientifiques et de recherche, établissements d'enseignement et de recherche...
 - les constructions à usage de stationnement,
 - les aires de stationnement.

Dans l'îlot ZAc1 sont autorisés en outre, les centres de rencontre, locaux de documentation, salles d'exposition.

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

- les constructions à usage de services , d'équipements collectifs et de bureaux liées aux activités autorisées au §1
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des installations admises au §1 à condition qu'elles soient intégrées au bâti à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5 % de la SHON autorisée.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les aires de jeux et de sports liées aux activités autorisées.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées aux activités autorisées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- dans le sous-secteur ZAc, les logements destinés à l'hébergement des étudiants, enseignants, et chercheurs qui fréquentent les établissements des environs.

ARTICLE ZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZA1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCÈS

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

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

Les opérations doivent respecter les plages d'accès définies au document graphique du Plan d'Aménagement de Zone N° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif). En l'absence de toute indication l'opération doit prendre le minimum d'emprise 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.

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

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

2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent

Elles devront respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).

Sur certains terrains situés en bordure de zones boisées, il sera nécessaire de construire des voies et des zones praticables aux engins de lutte contre l'incendie qui pourront se raccorder à des pistes ou voies existantes. Leurs tracés et caractéristiques devront respecter les dispositions contenues dans la notice sécurité jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU ET ASSAINISSEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol admis à l'article ZA1 doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement conformément aux spécifications des compagnies concessionnaires

2. EAUX RÉSIDUELLES INDUSTRIELLES

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

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans le milieu naturel. Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

L'intégralité des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et canalisées pour une évacuation en milieu naturel. Le trop plein des dispositifs mis en oeuvre sera évacué dans le réseau collecteur de la ZAC lorsqu'il existe à proximité.

Les eaux pluviales provenant des parkings doivent avoir une séparation d'hydrocarbures avant rejet dans le milieu naturel.

4. AUTRES RÉSEAUX

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et être conformes aux normes et spécifications techniques les réglementant.

Tout aménagement devra obtenir en préalable l'accord des services techniques des compagnies concessionnaires concernées.

5. RÉSEAU INCENDIE

Les différentes mesures à prendre pour assurer la protection incendie des bâtiments et de leurs abords seront conformes à la notice sécurité jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif). soit :

- respecter les marges de reculement prescrites.
- se conformer à l'obligation d'implantation à l'alignement définie si elle existe.

En l'absence d'indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif) les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe de la chaussée Nord de la R.D. 504
- 10 mètres de l'axe de la chaussée du Bd circulaire
- Autres voies. 5 m minimum par rapport à l'emprise publique.

ARTICLE ZA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES ABOUTISSANT AUX VOIES

Dans les sous secteurs ZAb et ZAc :

La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Dans l'ilôt ZAc1 : Sans objet

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PROPRIÉTÉ

Dans les sous-secteurs ZAb et ZAc :

La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.

Dans l'ilôt ZAc1 :

Les bâtiments devront s'implanter à l'intérieur de l'emprise définie par la courbe de niveau 125 NGF et reportée sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone N° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).

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

Non réglementé

ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, cheminées et autres superstructures exclues ne pourra excéder :

- 10 mètres et le nombre de niveaux à 2 étages sur rez de chaussée dans le sous secteur ZAb
- 10 mètres et le nombre de niveaux à 2 étages sur rez de chaussée sans dépasser la côte NGF 155 dans le sous secteur ZAc
- 12 mètres et le nombre de niveaux à 3 étages sur rez de chaussée dans l'ilôt ZAc1

Dans le secteur ZAc et l'ilôt ZAc1, un plan masse d'ensemble de l'ilôt ou du secteur concerné devra être joint à la demande de permis de construire. Ce plan masse guide élaboré en concertation avec l'ABF doit permettre de garantir la compatibilité des hauteurs des constructions avec la préservation des vues sur les crêtes des collines environnantes.

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

ARTICLE ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les projets de construction prendront en compte les documents relatifs aux orientations complémentaires d'urbanisme (annexes n° 3 et 4).

2. TOITURES

Elles pourront être réalisées soit en toitures rampantes, soit en toitures terrasses.

Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30 % de leur surface.

3. 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 cohérent.

4. MURS DE SOUTÈNEMENT ET TALUS

La hauteur des murs de soutènement du côté visible en aval ne devra pas excéder 2,50 m d'un seul tenant. Lorsqu'ils sont situés en limite de voirie, ils seront obligatoirement réalisés en pierre sèche.

La hauteur des talus en déblais ou en remblais ne devra pas excéder 2 m à l'aplomb de leur arrête par rapport au terrain naturel avant travaux. Ils seront obligatoirement et intégralement végétalisés.

5. PUBLICITÉ ET ENSEIGNES

Seules les publicités et enseignes se conformant aux dispositions du cahier des charges établi pour l'ensemble du Parc de Sophia Antipolis seront autorisées.

ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris les deux roues) doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé à cet effet :

Dans les sous-secteurs ZAb et ZAc :

- pour les activités tertiaires et de recherche : 1 place pour 30 m² SHON.
- pour les établissements d'enseignement : 1 place pour 4 personnes accueillies
- dans le sous secteur ZAc, 7 places pour 10 chambres pour les logements étudiants.

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

Dans l'ilôt ZAc1

- pour les activités tertiaires et de recherche : 1 place pour 25 m² SHON
- pour les locaux d'exposition rencontre, 1 place pour 4 personnes accueillies.

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

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

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs types d'occupation du sol, il pourra être tenu compte, pour le calcul du nombre de place de stationnement à réaliser d'un coefficient de foisonnement. Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement publiques et privées doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants.

Par ailleurs, la zone boisée soumise à étude paysagère (ZAb et ZAc) peut faire l'objet d'un abattage d'arbres sélectif. Celui-ci sera défini dans le cadre d'une étude paysagère à la charge du constructeur.

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 et en particulier dans une bande de 20 m le long de la limite des sous secteurs devront être traitées en espaces verts plantés et irrigués et ce, à raison d'un arbre de haute tige de circonférence 10/12 minimum par 30 m², déduction faite des arbres existants ou remplacés d'un diamètre supérieur à 15 cm mesuré à 1 m du sol.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées et irriguées à raison d'au moins deux arbres de haute tige de circonférence 10-12 cm pour 2 places de stationnement avec au minimum 2,5 m³ de terre au pied de l'arbre. Chaque arbre étant au contact d'un véhicule sera protégé des chocs. En outre les places de stationnement publiques et privées pourront recevoir une couverture végétale suspendue sous réserve que l'essence grimpante soit irriguée et dispose d'un volume de 500 litres de terre végétale et installée à raison d'un sujet tous les 20 m² de couverture.

A l'exception de l'îlot ZAc1, 30 % de la superficie des terrains sera aménagée en espaces verts. Ne seront pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 200 m²

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement sur les voies publiques seront aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ZA 14 - S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est fixée à 95.000 m² répartis comme suit :

- 54.000 m² dans le sous secteur ZAb dont 18 000 m² pour ZAb Est
- 41.000 m² dans le sous secteur ZAc dont 5 000 m² pour l'îlot ZAc1

ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Le dépassement de la S.H.O.N. fixée à l'article ZA 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE II - SECTEUR ZB

Le secteur ZB occupe la partie basse du versant Ouest de la colline de Saint Philippe. Il longe la RD 504 et est accessible directement par l'entrée G2. De par sa topographie, il bénéficie d'une vue panoramique sur le golf et les secteurs réservés aux activités.

Ce secteur est destiné à accueillir le centre de vie de la ZAC. Il est divisé en deux sous-secteurs ZBa et ZBb.

- Le sous-secteur ZBa dont la vocation principale est l'accueil d'équipements para-hôtelières et de résidences universitaires.
- Le sous-secteur ZBb dont la vocation est plus spécialement réservée aux commerces et aux services ainsi qu'à l'hôtellerie et aux logements.

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

ARTICLE ZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans le sous secteur ZBa

- les constructions à usage de parahôtellerie, leurs services d'accompagnement, et des logements pour étudiants.
- les constructions à usage de stationnement
- les aires de stationnement

Dans le sous secteur ZBb

- les commerces
- les bureaux
- les logements
- les hôtels
- les équipements et services nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de stationnement
- les aires de stationnement.
- les logements pour étudiants

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Dans le secteur ZBb, les dépôts d'hydrocarbures à l'emplacement indiqué au document graphique, liés à une station service et les services d'accompagnement sous réserve que l'ensemble n'excède pas une superficie de 400 m² SHON.

ARTICLE ZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZB1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCÈS

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

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

Les opérations doivent respecter les plages d'accès définies au document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n°1.6.1bis (7a du dossier modificatif). La localisation de la voie de liaison entre le mail et la desserte des logements ainsi que la place publique sont données à titre indicatif. Leur positionnement définitif pourra être déterminé en fonction du plan de masse du Centre de vie. En l'absence de toute indication l'opération doit prendre le minimum d'emprise 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.

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

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

L'aménagement paysager spécifique porté au document graphique du P.A.Z. n°1.6.1bis (7a du dossier modificatif), pourra être traversé si l'opération le nécessite par des voies publiques ou privées nécessaires à leur desserte et en particulier aux véhicules de secours.

2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent

Elles devront respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).

Sur certains terrains situés en bordure de zones boisées, il sera nécessaire de construire des voies et des zones praticables aux engins de lutte contre l'incendie. Les ouvrages pourront être réservés à l'usage exclusif des services incendie et pourront se raccorder à des pistes ou voies existantes. Leurs tracés et caractéristiques devront respecter les dispositions contenues dans la notice sécurité jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE ZB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU ET ASSAINISSEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article ZB1 doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement conformément aux spécifications des compagnies concessionnaires.

Pour les restaurants, des bacs de dégraissage devront être prévus en amont du raccordement à l'égout.

2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

L'intégralité des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et canalisées pour une évacuation en milieu naturel. Le trop plein des dispositifs mis en oeuvre sera évacué dans le réseau collecteur de la ZAC lorsqu'il existe à proximité.

Les eaux pluviales provenant des parkings devront subir une séparation d'hydrocarbures avant rejet dans le milieu naturel.

3. AUTRES RÉSEAUX

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et être conformes aux normes et spécifications techniques les réglementant.

Tout aménagement devra obtenir en préalable l'accord des services techniques des compagnies concessionnaires concernées.

4. RÉSEAU INCENDIE

Les différentes mesures à prendre pour assurer la protection incendie des bâtiments et de leurs abords seront conformes à la notice sécurité jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE ZB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif), soit :

- respecter les marges de reculement prescrites.
- se conformer à l'obligation d'implantation à l'alignement définie si elle existe.

En l'absence d'indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif), les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à ::

- 15 mètres de l'axe de la chaussée Nord de la R.D. 504
- 10 mètres de l'axe du boulevard circulaire (le mail)
- 5 mètres par rapport aux emprises publiques pour les autres voies.

ARTICLE ZB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ZB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit pour le sous-secteur ZBa.

La hauteur des constructions est mesurée en tous points des façades du sol restitué par les espaces publics prévus par l'aménageur jusqu'au niveau de l'égout du toit pour le sous-secteur ZBb.

Cette hauteur ne pourra excéder :

- 13 mètres et le nombre de niveaux à 3 étages sur rez de chaussée dans le sous secteur ZBa
- 10 mètres et le nombre de niveaux à 2 étages sur rez de chaussée dans le sous secteur ZBb

Pour des motifs architecturaux, la hauteur pourra excéder la norme sus-décrite pour le sous-secteur ZBb sur une surface de 20 % de l'emprise du bâti sans toutefois excéder la cote NGF 132.

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

ARTICLE ZB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les projets de construction prendront en compte les documents relatifs aux orientations complémentaires d'urbanisme (7e)

2. TOITURES

Elles pourront être réalisées soit en toitures rampantes, soit en toitures terrasses.

Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30 % de leur surface.

3. 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 cohérent.

ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris les deux roues) doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé à cet effet :

- pour les bureaux et services : 1 place pour 30 m² SHON
- pour les restaurants : 1,5 place de stationnement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant et assimilé.
- pour les résidences hôtelières : 9 places pour 10 logements
- pour les logements : 1 place de stationnement pour 40 m² SHON avec un maximum de 2 places par logement.
- pour les commerces : 1 place pour 12 m² de surface de vente.

1/3 du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisées sous l'emprise des bâtiments ou en sous sol. 50 % des places situées à l'air libre devront être abritées.

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

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs types d'occupations du sol, il pourra être tenu compte pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser d'un coefficient de foisonnement. Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement publiques et privées doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants.

Par ailleurs, la zone boisée soumise à étude paysagère (sous secteur ZBb) peut faire l'objet d'un abattage d'arbres sélectif. Celui-ci sera défini dans le cadre d'une étude paysagère à la charge du constructeur.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait 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 irrigués et ce à raison d'un arbre de haute tige de circonférence de 10-12 cm par 30 m² déduction faite des arbres existants ou remplacés d'un diamètre supérieur à 15 cm mesuré à 1 m du sol.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées et irriguées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 10-12 cm pour 2 places de stationnement avec au minimum 2,5 m³ de terre au pied de l'arbre.

Chaque arbre risquant d'être au contact d'un véhicule sera protégé des chocs. En outre les places de stationnement publiques et privées pourront recevoir une couverture végétale suspendue, sous réserve que l'essence grimpante soit irriguée et dispose d'un volume de 500 l de terre végétale et soit installé à raison d'un sujet tous les 20 m² de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ZB 14 - S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est fixée à 24 000 m² répartis comme suit :

- Sous secteur ZBa 8 000 m² (hôtellerie et para hôtellerie)
- Sous secteur ZBb 16 000 m² décomposés comme suit :
 - 6 200 m² commerces
 - 1 500 m² hôtellerie
 - 1 500 m² logements
 - 1 800 m² bureaux
 - 5 000 m² logements étudiants

Sur chaque sous secteur, une tolérance de + ou - 5 % sera admise par rapport à ces surfaces dans la limite de la SHON maximale autorisée ci-dessus.

ARTICLE ZB 15 - DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Le dépassement de la S.H.O.N. fixée à l'article ZB 14 ci dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE III - SECTEUR ZL

Ce secteur concerne la majeure partie de la colline Saint Philippe et en particulier le versant orienté vers le village de Biot et bénéficiant en partie d'une vue mer. Il est en contact direct avec la RD 504 au Sud et est accessible par l'entre G3, Limité à l'Ouest par le centre vie et s'ouvre à l'Est sur le vallon Funel.

Le secteur ZL est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat et d'équipements liés. Il comporte deux sous-secteurs de vocation et densité distinctes :

- Les sous-secteurs ZLa1 et ZLa2 destinés aux logements collectifs et intermédiaires, aux équipements liés.
- Les sous-secteurs ZLa, ZLb et ZLb1 destinés à de l'habitat individuel et aux équipements liés, et en particulier un groupe scolaire

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

ARTICLE ZL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE ZL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZL1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZL 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCÈS

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

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

Les opérations doivent respecter les plages d'accès définies au document graphique du Plan d'Aménagement de Zone N° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif). En l'absence de toute indication l'opération doit prendre le minimum d'emprise 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.

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

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

2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Elles devront respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).

Sur certains terrains situés en bordure de zones boisées, il sera nécessaire de construire des voies et des zones praticables aux engins de lutte contre l'incendie. Les ouvrages pourront être réservés à l'usage exclusif des services incendie et pourront se raccorder à des pistes ou voies existantes. Leurs tracés et caractéristiques devront respecter les dispositions contenues dans la notice sécurité jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE ZL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU ET ASSAINISSEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol admis à l'article ZL1 doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement conformément aux spécifications des compagnies concessionnaires

2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

L'intégralité des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et canalisées pour une évacuation en milieu naturel. Le trop plein des dispositifs mis en oeuvre sera évacué dans le réseau collecteur de la ZAC lorsqu'il existe à proximité.

Les eaux pluviales provenant des parkings devront subir une séparation d'hydrocarbures avant rejet dans le milieu naturel.

3. AUTRES RÉSEAUX

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et être conformes aux normes et spécifications techniques les règlementant.

Tout aménagement devra obtenir en préalable l'accord des services techniques des compagnies concessionnaires concernées.

4. RÉSEAU INCENDIE

Les différentes mesures à prendre pour assurer la protection incendie des bâtiments et de leurs abords seront conformes à la notice sécurité jointe en annexe au présent règlement.

ARTICLE ZL 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif), soit :

- respecter les marges de recullement prescrites.
- se conformer à l'obligation d'implantation à l'alignement définie si elle existe.

En l'absence d'indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif) :

- dans les sous secteurs ZLa, ZLa1 et ZLa2, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres de l'axe de la chaussée Nord de la RD 504,
 - 8 mètres de l'axe de la chaussée des voies principales (largeur 10,50 m)
 - 6 mètres de l'axe des voies de desserte (largeur 8 et 7m)

- dans le sous secteur ZLb les bâtiments doivent s'implanter à :
 - 15 mètres de l'axe de la chaussée Nord de la RD 504,
 - 6 mètres de l'axe des autres voies publiques.

Dans tous les autres cas, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE ZL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les sous secteurs ZLa, ZLa1 et ZLa2 :

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.

Dans les sous secteurs ZLb et ZLb1 :

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives qui doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ZL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE ZL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel avant travaux jusqu'au' au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est fixée à :

- 13 mètres et le nombre de niveaux à 3 étages sur rez de chaussée dans les sous secteurs ZLa et ZLa1
 - 10 mètres et le nombre de niveaux à 2 étages sur rez de chaussée dans le sous secteur ZLa2
 - 7 mètres et le nombre de niveaux à 1 étage sur rez de chaussée dans les sous secteurs ZLb.
 - dans le sous secteur ZLb1, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres. Une tolérance de 3 mètres est accordée sur 20% de l'emprise bâtie. Toutefois les constructions ne devront pas dépasser la côte 150 NGF.
- Pour les équipements publics, la hauteur est limitée à 9 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisés dans ce secteur.

ARTICLE ZL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les projets de constructions prendront en compte les documents relatifs aux orientations complémentaires d'urbanisme (7f).

Dans le sous secteur ZLa, le plan masse devra tenir compte de l'axe de composition figurant sur le document graphique du PAZ. Un cône de dégagement visuel allant du carrefour giratoire jusqu'au boisement au sommet de la colline devra être préservé.

ARTICLE ZL 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris les deux roues) doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé à cet effet :

Pour les équipements publics : 1 place par emploi, auxquelles il convient d'ajouter 1 place pour 80 m² SHON.

Dans les sous secteurs ZLa, ZLa1, ZLa2 et ZLb1:

Pour les logements :

- 1/3 des places de stationnement au maximum pourront être réalisés en plein air.
- 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON de logements, avec un maximum de 2 places par logement
- 2/3 des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments.

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

Dans le sous secteur ZLb :

- pour les logements de moins de 50 m² SHON : 1 place couverte par logement
 - pour les logements de plus de 50 m² SHON : 2 places, dont une couverte par logement
- Il est exigé en outre 3 places de stationnement banalisées pour 10 logements.

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

ARTICLE ZL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement publiques et privées doivent être implantées de manière à préserver au maximum 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.

Dans le sous secteur ZLa : 25 % de la superficie le l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés.

Dans le sous secteur ZLb1, la parcelle classée en emplacement réservé doit être maintenue en espaces verts.

Par ailleurs, la zone boisée soumise à étude paysagère (sous secteurs ZLa, ZLa1 et ZLb1) peut faire l'objet d'un abattage d'arbres sélectif, notamment dans la partie sommitale en vue de la réalisation d'une piscine collective et d'un local de service (club house) d'une SHON maximale de 30 m². La définition précise des secteurs à déboiser devra faire l'objet d'une étude paysagère à la charge du constructeur.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ZL 14 - SHON MAXIMALE AUTORISEE

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est fixée à 67 050 m² répartis comme suit :

- sous secteur ZLa	24 450 m ² dont 450 m ² d'équipements publics
- sous secteur ZLa1	6 000 m ²
- sous secteur ZLa2	9 700 m ²
- sous secteur ZLb	16 400 m ² dont 5 300 m ² d'équipements
- sous secteur ZLb1	10 500 m ²

Sur chaque sous secteur, une tolérance de + ou - 5 % sera admise par rapport à ces surfaces dans la limite de la SHON maximale autorisée ci-dessus.

ARTICLE ZL 15 - DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Le dépassement de la S.H.O.N. fixée à l'article ZL 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

CHAPITRE IV - SECTEUR ZN

C'est un secteur naturel situé à l'Ouest de la Zac et le long de la route vers la ZAC de l'Eganaude. Il occupe le versant Est du valon de la Bouillide.

Son sous-secteur ZNg - réservé à l'implantation du Golf occupe la partie centrale de la ZAC au Nord de la RD 504.

Le plan d'Aménagement de Zone définit le secteur ZN à vocation d'espace naturel. Le sous-secteur ZNg à vocation de recevoir un golf et les équipements d'accueil et services liés.

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

ARTICLE ZN 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les ouvrages de défense contre l'incendie
 - Les accès et voiries
 - les aménagements paysagers

Dans le sous secteur ZNg :

- L'aménagement d'un parcours de Golf
- Les installations à usage technique nécessaires au fonctionnement du golf.
- Les aires de stationnement.
- Les aires de jeux et de sport liées au golf.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les plans d'eau.

2. 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, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.

Dans le sous secteur ZNg :

- Les constructions à usage d'hôtellerie, de para-hôtellerie, de services et de commerces nécessaires au fonctionnement du Golf à condition qu'elles soient implantées selon les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).
- Les constructions à usage d'habitation et les locaux divers liés au gardiennage et à l'entretien des installations autorisées dans la limite de la SHON indiquée à l'article ZN14 et à condition que les constructions soient regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol de 250 m².

ARTICLE ZN 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZN 3 - ACCES ET VOIRIES

1. ACCÈS

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

Les opérations doivent respecter les plages d'accès définies au document graphique du Plan d'Aménagement de Zone N° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif). En l'absence de toute indication l'opération doit prendre le minimum d'emprise 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.

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

2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ,publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

Elles devront respecter les indications figurant sur le document graphique du Plan d'Aménagement de Zone n° 1.6.1bis (7a du dossier modificatif).

ARTICLE ZN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU ET ASSAINISSEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol admis à l'article ZNg1 doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement conformément aux spécifications des compagnies concessionnaires.

2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorbition des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

L'intégralité des eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et canalisées pour une évacuation en milieu naturel. Le trop plein des dispositifs mis en oeuvre sera évacué dans le réseau collecteur de la ZAC.

Les eaux pluviales provenant des parkings devront subir une séparation d'hydrocarbures avant rejet dans le milieu naturel.

3. AUTRES RÉSEAUX

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain et être conformes aux normes et spécifications techniques les règlementant.

Tout aménagement devra obtenir en préalable l'accord des services techniques des compagnies concessionnaires concernées.

ARTICLE ZN 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE ZN 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet dans le secteur ZN.

Dans le sous secteur ZNg, les bâtiments prévus à l'emplacement indiqué au PAZ devront être implantés à une distance de 8 m minimum par rapport à l'emprise publique.

ARTICLE ZN 7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sans objet.

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

Non réglementé.

ARTICLE ZN 9 - EMPRISE AU SOL.

Pour les constructions autorisées à l'article ZN1.1 : Sans objet.

A l'exception des constructions à usage d'habitation et locaux divers, liés au gardiennage et à l'entretien des installations autorisées qui devront être regroupées sur une emprise n'excédant pas 250 m_ au sol.

ARTICLE ZN 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

Dans le sous secteur ZNg, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée à 7 mètres et le nombre de niveaux à un étage sur rez de chaussée sans excéder la côte NGF 112.

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

L'extension des constructions existantes ne devra pas comporter de surélévation.

ARTICLE ZN 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les projets de constructions prendront en compte les documents relatifs aux orientations complémentaires d'urbanisme (7f)

ARTICLE ZN 12 - STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement et leurs zones de manoeuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation;

Il est exigé à cet effet :

- Pour le golf et ses équipements d'accompagnement : 50 places de stationnement.
- Pour les commerces : 1 place par 30 m2 de SHON
- Pour les restaurants : 2 places de stationnement pour 10 m2 de SHON de salle de restaurant et assimilé.
- Pour les hôtels : 9 places pour 10 chambres.

50 % du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisées sous l'emprise des bâtiments ou en sous-sol, à l'exception des places de stationnement pour le golf et ses équipements qui seront intégrés dans la végétation existante.

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs types d'occupations du sol, il pourra être tenu compte pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser d'un coefficient de foisonnement. Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

ARTICLE ZN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les aménagements golifiques,voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres existants.

L'aménagement devra préserver au minimum 3 arbres sur 10 recensés dans la zone aménagée. Un arbre se caractérise par un diamètre supérieur à 15 cm.

Les aires de stationnement doivent être plantées et irriguées à raison d'au moins deux arbres de haute tige de circonférence 10-12 cm pou 2 places de stationnement avec au minimum 2,5 m³ de terre au pied de l'arbre. Chaque arbre risquant d'être au contact d'un véhicule sera protégé des chocs éventuels.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ZN 14 - SHON MAXIMALE AUTORISEE

Dans le sous secteur ZNg, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est de 3 200 m².

ARTICLE ZN 15 - DEPASSEMENT DE LA S.H.O.N.

Le dépassement de la S.H.O.N. fixée à l'article ZN 14 ci dessus n'est pas autorisé.