

## **CHAPITRE V quater**

### **ZONE 5 NA2**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 5 NA2**

Cette zone, située sur le secteur de Las Routes en arrière du port, est constituée de parties bâties qui doivent être maintenues en l'état et de parties non bâties qui nécessitent une urbanisation de qualité sous forme de ZAC.

La zone 5NA2 est affectée par le risque inondation suivant différents aléas définis par l'Etat et implique à ce titre des dispositions réglementaires spécifiques.

Cette zone est ainsi composée de trois secteurs distincts :

- un secteur 5NA2a, qui correspond au projet de ZAC à vocation principale de logements et de commerces, comprenant en particulier dans sa partie centrale l'aménagement du canal aval de grand écoulement des eaux pluviales,
- un secteur 5NA2b, qui est constitué par des bâtiments existants et dans lequel seules les réfections des constructions actuelles sont autorisées,
- un secteur 5NA2c, composé du Mas de Las Routes, qui est concerné par le risque inondation aléa fort et dans lequel aucune construction nouvelle ou extension ne peut être autorisée.

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

##### **ARTICLE 5 NA2 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

###### **Dans l'ensemble des secteurs 5NA2a, 5NA2b et 5NA2c, sont interdits :**

- a) Les activités industrielles.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en 5 NA2 2.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévu au § de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.

f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

g) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R. 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

h) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

i) L'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.

j) Les remblais.

#### **Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c :**

Les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments existants sont également interdites.

### **ARTICLE 5 NA2 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

#### **1- Dans le secteur 5NA2a :**

Peuvent être autorisés :

- les habitations sous réserve que le seuil des planchers habitables se situe à 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel,

- les commerces sous réserve que le seuil des planchers se situe à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel et qu'ils comprennent un niveau refuge.

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

#### **2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c :**

Seuls les aménagements et réfections des bâtiments existants dans les volumes existants sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec les contraintes liées à l'aléa inondation.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 5 NA2 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dans le secteur 5NA2a :**

##### **1 – ACCES**

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Dans tous les cas, les voiries devront être calées au niveau du terrain naturel.

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des Services compétents.

##### **2 – VOIRIE**

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La conception de la voirie nouvelle devra tenir compte des objectifs de sécurité à atteindre et notamment éviter les conflits entre les usagers : piétons, deux roues, voitures automobiles. Son tracé doit faciliter le respect des limitations de vitesses réglementaires en regard du caractère des secteurs traversés.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

a) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

##### **3 – DECHETS MENAGERS**

Dans les immeubles collectifs et les commerces, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux clos et ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits. Ces locaux ne doivent pas avoir de communication directe avec des locaux affectés à l'habitation, au travail, à la restauration et à la vente de produits alimentaires. Dans tous les cas, le projet devra respecter les dispositions du titre 4 du règlement sanitaire départemental.

## **2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

### **ARTICLE 5 NA2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Dans le secteur 5NA2a :**

##### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2 – ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires industrielles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

##### **3 – EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriés à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **4 – RESEAUX DIVERS**

Les réseaux d'arrosage doivent être établis en système séparatif.

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

## **2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

### **ARTICLE 5 NA2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

## **ARTICLE 5 NA2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1- Dans le secteur 5NA2a :**

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et ouvrages publics existants, modifiés ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2 – Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue des voies ou ouvrages publics, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3 – Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

4 – Le long de certaines voies, les plans d'alignement repérés aux plans de servitudes sont applicables ; les annexes telles que barbecues, abri à bois, abri de jardin, etc ... sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal.

5 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

### **2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

## **ARTICLE 5 NA2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Dans le secteur 5NA2a :**

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( $L \geq H/2$ ).

2 - Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

## **ARTICLE 5 NA2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

**1- Dans le secteur 5NA2a :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L \geq H + H'/2$ ). Ces dispositions peuvent être modifiées si elles ont pour effet de proposer une meilleure composition urbaine notamment dans les groupes d'habitation (individuelles ou collectives) ou dans les lotissements.

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

## **ARTICLE 5 NA2 9 – EMPRISE AU SOL**

**1- Dans le secteur 5NA2a :**

Compte tenu des contraintes liées au risque inondation étudiées par les services du Préfet, l'emprise globale des opérations ne doit pas excéder 20 % de la superficie des terrains nécessaires à ces opérations.

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

## **ARTICLE 5 NA2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1- Dans le secteur 5NA2a :**

1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du seuil de construction établi par le service risque de l'Etat au titre des crues du Tech jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

2 – HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### 3 – HAUTEUR ABSOLUE

Compte tenu des contraintes liées au risque inondation actuellement étudiées par les services du Préfet, la hauteur maximale de tout bâtiment mesurée à partir du seuil de construction imposé par le risque d'inondation (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 15 mètres à l'égout sauf dans la limite de 5% de l'emprise au sol où la hauteur maximale peut atteindre 18 mètres à l'égout. Dans ce dernier cas, pour des raisons architecturales et d'insertion dans le site, les bâtiments devront être implantés en partie centrale du front urbain constitué par le projet.

### 2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT

## ARTICLE 5 NA2 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1- Dans le secteur 5NA2a :

#### 1 – PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

#### 2 – SOLUTIONS DE BASES

##### **a) Matériaux apparents en façades**

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

##### **b) Menuiserie**

Nature : bois – alu - PVC

Couleurs : en harmonie avec les façades

##### **c) Toitures**

Forme : pente comprise entre 25 % et 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

**d) Clôtures**

Mur bahut de 0.20 m de hauteur maxi surmonté d'un grillage de 1.30 m maxi côté voie et de 1.60 m en limites séparatives.

Nature : en harmonie avec les façades.

**e) Les espaces publics** peuvent être conçus de façon à concentrer, notamment dans les opérations d'ensemble de logements, des îlots spécifiques de collecte des ordures ménagères, facilement accessibles à tous et notamment aux véhicules de collecte.

**3 – PROPOSITIONS ORIGINALES**

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture...

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

**ARTICLE 5 NA2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**1- Dans le secteur 5NA2a :**

**1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

**2 – IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement-visiteur par 5 logements. Ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés en dehors de voies de desserte.
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- e) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.

- f) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- a) Pour les bâtiments abritant des services publics ou similaires, le nombre de place de stationnement est évalué en fonction de l'utilisation et de l'importance des services, en accord avec les services compétents et ceux gestionnaires des accès à l'opération.

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

### **ARTICLE 5 NA2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1- Dans le secteur 5NA2a :**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

### **SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 5 NA2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1- Dans le secteur 5NA2a :**

Compte tenu des contraintes liées au risque inondation étudiées par les services du Préfet, le C.O.S. applicable au secteur 5NA2a est fixé à 30% de la superficie des terrains nécessaires à ces opérations.

**2- Dans les secteurs 5NA2b et 5NA2 c : NEANT**

#### **ARTICLE 5 NA2 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT