

CHAPITRE VI

ZONE 6 NA

CARACTERE DE LA ZONE 6 NA

Cette zone est constituée des terrains de la Z.A.C. de la « Vigie » située aux Capellans, il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat collectif comprenant trois secteurs (6 NAa – 6 NAb – 6 NAc).

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

ARTICLE 6 NA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Il n'est pas permis d'utiliser les sols pour :

- la création d'établissement classé sauf ceux mentionnés à l'article 6 NA2
- la création de campings et caravanings
- les divers modes d'utilisations prévus à l'article L.440-1 du Code de l'Urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières
- l'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux et à leur hivernage.

ARTICLE 6 NA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

SECTEUR 6 NAa ET SECTEUR 6 NAb

Les constructions à usage de bureaux, les locaux pour professions libérales, sous réserve de ne pas dépasser 10 % de la surface hors œuvre constructible. En secteur 6 NAa les commerces de proximité (boulangerie, bar, etc...) peuvent être autorisés le long de la voie de 15 m d'emprise.

LE SECTEUR 6 NAc est réservé aux constructions à vocation d'hébergements locatifs groupés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 6 NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les voies internes à la zone doivent avoir les caractéristiques suivantes :

LA VOIE PRINCIPALE

30 mètres d'emprise avec une chaussée de 7 mètres minimum, la possibilité de créer des places de stationnement perpendiculaires dans une bande de 7 mètres sans que le nombre de places consécutives n'excède 20. Le reste de l'emprise doit être traité en espaces plantés avec une emprise minimum de 2.5 mètres pour les piétons.

LES VOIES DE 15 METRES D'EMPRISE

Doivent avoir une chaussée de 7 mètres minimum et 4 mètres d'espaces plantés réservés aux piétons, répartis de chaque côté des voies.

Les autres voies de desserte doivent avoir une chaussée maximum de 4 mètres d'emprise.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 4 000 m² de plancher.

. En secteur 6 NAa

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies privées créées à partir de la voie existante ; les immeubles ne peuvent être desservis sur cette même voie qu'éventuellement par des cheminements piétonniers. La sortie directe des immeubles sur les voies publiques est interdite. Les cheminements piétons doivent permettre la liaison entre les différentes constructions et les différentes zones ou secteurs ; ils ont une emprise de 6 mètres minimum permettant la circulation des engins de service ou de sécurité.

En outre, dans le secteur 6 NAa, les voies doivent respecter un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite avec la zone ND.

Les piquages pour voies de desserte interne à partir des voies indiquées au plan sont implantés à une distance minimum de 40 mètres les uns par rapport aux autres.

. En secteur 6 NAb

Aucune circulation automobile n'est autorisée sur les rives du plan d'eau, sauf pour des raisons de service ou de sécurité. La desserte des constructions se fait par des voies publiques ou privées implantées devant les façades opposées au plan d'eau. Des cheminements piétons, dont l'espacement ne doit pas être supérieur à 200 mètres permettent l'accès aux rives du plan d'eau. Ils doivent être traités en espaces plantés d'une emprise de 6 mètres minimum dont 2.50 mètres réservés au cheminement des piétons. Ces cheminements piétons peuvent être réalisés sous des immeubles ou sous des éléments architecturaux couvrants. En outre, une bande d'une largeur de 3.50 mètres sera réservée la circulation publique des piétons sur toute la largeur des quais. Ses caractéristiques doivent permettre le passage des véhicules de service et de sécurité.

ARTICLE 6 NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées ou pluviales sur les réseaux publics d'assainissement séparatif par des canalisations souterraines.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics.

Ces divers réseaux doivent être implantés dans l'emprise des voies d'accès ou des cheminements piétons, après avoir reçu l'accord des Services intéressés par ces raccordements.

4 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent assurer la gestion ou les écoulements par des dispositifs adaptés.

5 - ARROSAGE

Les réseaux d'arrosage doivent être établis en systèmes séparatifs.

ARTICLE 6 NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (forme et superficie)

NEANT

ARTICLE 6 NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 6NAa

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette distance par rapport à l'alignement peut être réduite jusqu'à 5 mètres de l'alignement des cheminements piétons ou des antennes de voirie propres à chaque partie du programme.

Les prescriptions de l'article L.146-4 du Code l'Urbanisme doivent être respectées notamment celles ayant trait à la protection de la bande des 100 mètres reportée au plan au 1/2000^{ème}.

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

En secteur 6 NAb

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies dessertes. Cette distance peut être supprimée à l'alignement des cheminements piétons perpendiculaires au plan d'eau (dans le cas de façades aveugles). Le recul des constructions par rapport aux rives du plan d'eau ne peut en aucun cas être inférieur à 6 mètres.

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

En secteur 6 NAc

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette distance, par rapport à l'alignement peut être réduite jusqu'à 5 mètres de l'alignement des cheminements piétons ou des antennes de voirie propres à un immeuble.

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

ARTICLE 6 NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

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

ARTICLE 6 NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$).

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

ARTICLE 6 NA 9 – EMPRISE AU SOL

Tous les terrains étant situés en zone inondable B des crues du Tech, l'emprise au sol maximum de l'ensemble de la zone ne doit pas excéder 20 %.

ARTICLE 6 NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE :

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

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions ne peut excéder hors-tout 11.50 mètres.

Toutefois, en 6 NAa, afin de permettre une souplesse volumétrique de l'ensemble, des hauteurs différentes sont autorisées dans les limites suivantes :

- un niveau supplémentaire soit 14.50 m hors-tout, dans la limite de 55 % de la surface totale du sol.
- deux niveaux supplémentaires, soit 17.50 m hors-tout dans la limite de 15 % de la surface d'emprise au sol. En aucune façon ces niveaux supplémentaires ne sont admis dans une bande de 50 mètres à partir de la limite avec la zone ND.
- de même en zone 6 NAc : un niveau supplémentaire soit 14.50 m hors-tout, dans la limite de 25 % de la surface totale d'emprise au sol.

Les règles de hauteur maximale ne sont pas applicables à l'intérieur des périmètres de protection des dispositifs de signalisation nécessaires à la navigation.

ARTICLE 6 NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits dans tous les secteurs :

- toute imitation de matériaux telle que faux moellons pierre, fausse brique, etc ... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés etc ...
- toutes constructions de caractère permanent en matériaux légers.
- les constructions édifiées dans chaque îlot doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, de composition et de coloration exprimant une architecture simple dans le contexte d'un ensemble méditerranéen.
- les balcons et loggias sont autorisés ; les garde-corps galbés sont interdits.
- les couvertures sont soit en toit-terrasse, soit en toiture sans mélange dans un même groupe de logements. Un même type de couverture doit être utilisé par unité de logement. Les toitures qui sont à deux pentes, ont une inclinaison comprise entre 25 % et 35 %. On y emploie des tuiles canal en terre cuite.

La terrasse supportant le dispositif de signalisation doit être traitée en terrasse accessible.

En outre : EN SECTEUR 6 NAa

Il peut s'édifier des constructions collectives en ordre discontinu, soit ponctuelles, soit linéaires. Dans ce dernier cas, le linéaire de façade sans décrochement ne doit pas excéder 40 mètres en 6 NAa et 6 NAc.

EN SECTEUR 6 NAb

Les constructions sont groupées en bandes continues de 5 à 10 unités de 1 à 3 logements chacune.

CLOTURES

Les clôtures ne doivent comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maximum. Les parties ajourées ne pouvant avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface totale de la clôture.

ARTICLE 6 NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules en sous-sol est interdit. En plus des dispositions suivantes, il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 5 logements nouveaux destinés aux visiteurs.

LOGEMENTS

Le nombre de place des stationnements est au minimum 1 place par logement. Ces places s'entendent non comprises les places de stationnement situées en bordure des voies publiques. La construction des garages est autorisée exclusivement en rez-de-chaussée d'immeuble.

BUREAUX

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement pour 100 m² de plancher hors-cœuvre en dehors de l'emprise et de la bordure des voies publiques.

COMMERCES

Il doit être aménagé 4 places de parkings pour 100 m² de surface de commerce.

En outre, les parkings privés liés aux logements et bureaux autorisés doivent être réalisés à proximité directe des bâtiments les abritant.

HOTELS

Le nombre de places de stationnement est au minimum de une place par chambre ; en ce qui concerne le restaurant, les salles de réunions diverses, la surface de stationnement à réserver est obtenue en divisant la capacité d'accueil par 4.

ARTICLE 6 NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non occupés par les constructions, aires de stationnement et voies de desserte sont aménagés en espaces verts ou jardins comprenant des équipements de détente et de loisirs (piscines, tennis, jeux d'enfants etc ...).

Les parkings doivent comporter un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Par ailleurs, il faut au minimum 1 arbre de haute tige pour 40 m² de terrain libre de toute construction.

Un plan d'aménagement des espaces verts, faisant apparaître l'implantation des arbres et leurs essences, doit être obligatoirement joint à chaque demande de permis de construire. La réalisation des plantations doit être effectuée dans un délai de 2 ans maximum à partir du début des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6 NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher hors-œuvre nette autorisée par secteur est fixée comme suit :

EN SECTEUR 6 NAa

52 000 mètres carrés

EN SECTEUR 6 NAb

49 500 mètres carrés

EN SECTEUR 6 NAc

11 000 mètres carrés

ARTICLE 6 NA 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT