

- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NAba

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent aux dites zones.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE 1NAba

Zone de rénovation de l'ancienne friche industrielle du centre d'Amphion, objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble (plan n°2).

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif la restructuration du quartier permettant :

- la création de logements collectifs, de services, commerces et équipements publics,
- la création d'espaces publics,
- l'aménagement d'un site portuaire.

Deux secteurs sont délimités au document graphique de la zone :

- **Un secteur S0** : à vocation d'espaces et d'équipements publics aménagés.
- **Un secteur S1** : à vocation de logements, services, commerces et d'équipements publics.

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

Article 1NAba 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS FIXÉES AU PARAGRAPHE 2 :

➡ **Dans les secteurs S0 et S1 :**

- Les équipements publics.
- Les constructions d'intérêt général.
- Les parcs de stationnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures.
- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements.

➔ Dans le secteur S1 uniquement :

- Les habitations,
- Les hébergements touristiques,
- Les hôtels et les restaurants,
- Les commerces,
- Les bureaux et services,
- Les activités artisanales de services de proximité (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, pressing, coiffure, esthétique, fleuriste, cordonnier, artisanat d'art, etc.).
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

2- CONDITIONS :

Pour être admis, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit s'inscrire dans le projet d'aménagement de la zone telle de défini au document graphique.
- Il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ;
- Il doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés ;
- en cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant à l'intérieur d'une zone les conditions de son raccordement à la voirie publique, toute opération doit organiser sa desserte à partir d'au moins un de ceux-ci.

Article 1NAba 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, et qui ne figurent pas à l'article 1NAba 1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1NAba 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

En tout état de cause, la plate-forme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de large.

Les voies en impasse devront être aménagées, dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés, et ceux des services publics et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

Toute opération doit organiser sa desserte et son raccordement à la voirie publique, en fonction de la localisation des accès définis au document graphique.

Les accès sur le domaine public doivent être réalisés à partir d'une plate-forme d'une pente inférieure ou égale à 2% et d'une longueur de 5 m minimum.

Article 1NAba 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents : ils devront être conformes aux normes en vigueur et aux usages établis par la commune.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères

Toute opération d'habitat collectif ou d'hébergement touristique doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir des containers d'ordures ménagères suffisamment grand pour permettre, à l'avenir, une collecte séparée des déchets (déchets ménagers, cartons, papier, verre, plastique ...).

Ces locaux spécialisés doivent être intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article 1NAba 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Toutefois, **pour le secteur S1**, il devra être démontré que le tènement foncier, support de la demande d'autorisation d'urbanisme, correspond à une tranche fonctionnelle du secteur opérationnel concerné, du point de vue de la desserte par les réseaux ainsi que de la cohérence avec la forme urbaine globale recherchée.

Article 1NAba 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2 m ne sont pas prises en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Pour les constructions à l'alignement d'une voie de circulation, qu'elle soit publique ou privée ouverte à la circulation publique, ces saillies ne seront autorisées qu'à partir du plancher du premier étage, en respectant une hauteur minimum de 3,50 m de passage.

2 – Règle générale :

➡ **Pour le secteur S1**, les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum et respecter les dispositions particulières d'ordonnement architectural suivant les indications portées au document graphique.
Cette disposition ne s'applique pas au stationnement souterrain.

➡ **Pour le secteur S0**, les constructions peuvent être implantées sans condition de recul.

Article 1NAba 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1 – Généralités :**

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les débordements de toitures et saillies jusqu'à 2m ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle ci-dessous après l'implantation.

2 – Règle générale :

- ➡ **Pour le secteur S1**, les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum, et doivent respecter les dispositions particulières d'ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique.
Cette disposition ne s'applique pas au stationnement souterrain.
- ➡ **Pour le secteur S0**, les constructions doivent respecter un recul de 4 m minimum.

Article 1NAba 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain d'assiette de l'opération, tout en respectant les polygones d'emprise maximum et les dispositions particulières d'ordonnancement architectural, suivant les indications portées au document graphique.

Article 1NAba 9 - EMPRISE AU SOL

- ➡ **Pour le secteur S1**, les constructions doivent respecter les polygones d'emprise maximum définis au document graphique.
- ➡ **Pour le secteur S0**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 1NAba 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 – Généralités :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

La hauteur des constructions se calcule par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit de référence et le terrain avant aménagement situé à l'aplomb rattaché en côte N.G.F.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

- ➡ **Pour le secteur S1**, la hauteur telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 21 m. Par ailleurs, les constructions doivent respecter les épanelages volumétriques maximum définis au document graphique.
- ➡ **Pour le secteur S0**, la hauteur n'est pas réglementée mais adaptée à l'environnement bâti de proximité.

Article 1NAba 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan de masse détaillé, raccordé aux côtes N.G.F, indiquant les remaniements qui seront apportés au terrain naturel ainsi que les aménagements extérieurs proposés ;
- les plantations et les aménagements extérieurs proposés (essences, matériaux, traitements et localisation) ;
- un descriptif détaillé des matériaux et des teintes employés tant en toiture qu'en façades.

2 - Aspect des façades :

Pour toute construction, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme

La minéralité sera dominante en façades et les verres teintés en garde-corps sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.

3 - Aspect des toitures :

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont interdites.

La pente des toitures doit être supérieure à 50 %.

Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour des éléments particuliers de toiture comme les lucarnes, les jacobines, les croupes, les levées de toiture.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Les matériaux de couverture seront en tuile de teinte brun-rouge ou en cuivre.

La nature et la teinte des matériaux employés devront être précisées sur échantillons, avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme, avant réalisation.

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit devront être positionnées, de préférence, en partie basse de la toiture.

Celles-ci sont interdites sur les croupes.

Elles seront de dimension maximum 80× 100 et peuvent être regroupées en verrières.

Les verrières ainsi que les lucarnes sont également autorisées en toiture.

4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect, et devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

5 - Enseignes :

Les enseignes sont interdites en toiture et ne doivent pas être orientées en direction des usagers de la route avec un flux lumineux de haute intensité, ni réduire l'efficacité de la signalisation.

6 – Paraboles et antennes :

En raison de la qualité recherchée des perspectives visuelles et du paysage urbain du futur quartier :

Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux.

Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou co-propriété.
Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.
Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.
Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Article 1NAba 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement ou d'hébergement touristique :

- 1,5 places de stationnement, dont au moins 1 couverte.

Pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :

- 1 place de stationnement couverte.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de commerces, ou de services :

- Si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.
- Si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.
-

Article 1NAba 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1- Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et en cohérence avec les espaces publics limitrophes.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1NAba 14 - POTENTIALITES DE LA S.H.O.N.**

- ➡ Pour le secteur **S1**, la surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée est de 20.000 m².
- ➡ Pour le secteur **S0**, la S.H.O.N. n'est pas réglementée.

Article 1NAba 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de la S.H.O.N. maximale définie ci-dessus n'est pas autorisé, pour les constructions où il est réglementé.