

CHAPITRE V ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE NB

Il s'agit d'une zone déjà partiellement aménagée (tennis-club) destinée à recevoir des édifices et équipements à vocation sportive complétant le complexe communal de loisirs existant. Pour toute construction, aménagement et restructuration éventuelle, il conviendra de prendre en considération le caractère et l'arborescence du site .

L'intégralité de la zone est soumise à la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager .

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

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

- a) Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement du centre communal de loisirs, sous réserve d'une correcte insertion dans le site .
- b) Le logement de fonction, à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités de la zone .
- c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, à condition d'être strictement liés à l'aménagement et au fonctionnement du centre communal de loisirs et de ses équipements sportifs .

ARTICLE NB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Rappels :

- a) Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- b) Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés, et de capacités suffisantes .

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article NB 1 .

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sous réserve qu'une telle disposition ne nuise pas au caractère de la rue .

g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

h) Les nouveaux accès sur la RD 114 doivent être évités.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

d) Les voies et cheminements figurant sous la légende "Voirie existante à conserver" sont à maintenir.

ARTICLE NB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

d) Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une

autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

e) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3.Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

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

ARTICLE NB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible et recevoir des aménagements liés au centre communal de loisirs, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 10.000 m² et faire l'objet d'une composition d'ensemble .

De plus, et afin de préserver les perceptions externes du site comme défini dans l'étude paysagère du rapport de présentation, il est précisé que :

- la partie amont du terrain (côté SUD) ne pourra faire l'objet que de restructuration voire d'extension mesurée des bâtiments existants, sans surélévation, pour répondre à un objectif de requalification et d'homogénéisation du complexe communal de loisirs,

- la partie aval (côté SUD) étant réservée à la construction des édifices et équipements à vocation sportive, complétant le complexe communal de loisirs existant.

ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

a) A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à :

- 15 mètres de la Route de Madeloc,
- 5 mètres des autres voies.

b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minimas ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

a) 4 mètres de la Route de Madeloc.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de

restauration ou de rénovation de constructions existantes. Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables .

ARTICLE NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes .

ARTICLE NB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contigües, 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 ($L > (H+H')/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE NB 9 : EMPRISE AU SOL

Afin de préserver les perceptions externes du site comme défini dans l'étude paysagère du rapport de présentation, il est précisé que :

- la partie amont du terrain (côté SUD) ne pourra faire l'objet que de restructuration voire extension mesurée des bâtiments existants, sans surélévation, pour répondre à un objectif de requalification et d'homogénéisation du complexe communal de loisirs,
- la partie aval (côté SUD) étant réservée à la construction des édifices et équipements à vocation sportive, complétant le complexe communal de loisirs existant.

ARTICLE NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux, défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder la hauteur des bâtiments existants dans la partie amont du terrain (côté SUD), et 11 mètres, sans excéder la cote 84,50NGF dans la partie aval du terrain (côté NORD) .
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural des services compétents, à condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet et d'assurer une meilleure intégration dans le site, dûment justifiée par des documents graphiques permettant d'appréhender l'impact de la construction de près et de loin. La hauteur peut alors être dépassée de 1 mètre. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction.

ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le contexte .

2. Adaptation au sol

a) L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel, en réduisant les terrassements au strict minimum après prise en compte des contraintes définies dans les articles précédents (marges de recul et hauteur) .

3. Volumes, matériaux, textures et couleurs

a) On recherchera une architecture conçue et justifiée essentiellement en regard de son intégration dans le contexte, qu'elle soit en mimétisme avec la région ou de facture contemporaine .

b) Les volumes seront simples, les matériaux et couleurs, notamment en parties supérieures des toitures, seront adaptés au caractère arboré du site, avec des tonalités sourdes et sans effet de brillance pour se fondre dans les arbres .

4. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

5. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

6. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et couleurs.

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes d'insertion paysagère, de visibilité, de sécurité et de topographie . La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

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

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription se révèle insuffisante, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme (caractère du site, préservation des boisements existants), les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres le complément des places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après .

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement .

b) Pour les équipements sportifs : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² d'équipement couvert, et une place de stationnement ou de garage pour 100 m² d'équipement découvert .

c) Pour les équipements sportifs recevant du public : une place de stationnement supplémentaire pour 3 spectateurs .

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

ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone NB est fixé à 0,20.

2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics .

ARTICLE NB 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant .