

U ZAC 3- ex ZAC DES RESTANQUES

CARACTERE DE LA ZONE Uzac3

IDEM ZONE 2NA POS 1989

Il s'agit d'une ancienne zone naturelle en cours d'équipement et d'urbanisation. Cette zone dit être urbanisée sous forme de ZAC.

La zone située en bordure de la RN.98 mérite d'être mise en valeur. Elle est destinée à recevoir des équipements commerciaux, des activités liées à la mer, de l'hôtellerie et de l'habitat. Elle comprend un secteur 2NAa uniquement réservé à des équipements commerciaux importants et deux secteurs 2NAb et 2NAc où doivent être situées les activités liées à la mer.

L'urbanisation du secteur 2NAc est subordonnée à la définition de la future voie rapide La Foux / Fréjus dont le tracé intéresse le secteur.

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

Article 1 – 2NA- Occupations et utilisations du sol admises

- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.
 - Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan d'occupation des sols.
 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dépôts et des garages de caravanes.
 - Les ZAC à usage d'habitation de service et de petit commerce à l'exception du secteur 2NAa uniquement réservé à de gros équipements commerciaux (réalisés sous forme de Z.A.C.).
 - Les ZAC à usage hôtelier à l'exception du secteur 2NAa uniquement réservé à de gros équipements commerciaux.
 - Les ZAC liées aux activités de la mer uniquement dans les secteurs 2NAb et 2NAc.
 - En bordure de la RN.98 et de la voie rapide (ER n°1), les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'Arrêté ministériel du 6 Octobre 1978.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les ZAC commerciales dans le secteur 2NAa.
 - La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 sont autoriser dans le cadre d'une ZAC, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
-

Article 2 – 2NA- Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles prévues à l'Article 2-2NA.
- En bordure de la RN.98, de la voie rapide La Foux / Fréjus et de la D.558, les nouveaux accès sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.
- Le stationnement isolé de caravanes visé à l'Article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les campings-caravaning prévus à l'Article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2NA- Accès et Voirie

1/ Accès

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

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

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

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article 4 – 2NA- Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes traitées ou non traitées est interdite dans les fossés.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article 5 – 2NA- Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 – 2NA- Implantation des constructions par rapport aux voies

- 1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
 - 35 m de l'axe de la RN.98 et de la voie rapide (ER n°1) pour les habitations
 - 25 m de l'axe de la RN.98 et de la voie rapide (ER n°1) pour les autres constructions
 - 15 m de l'axe des routes départementales
 - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
- 2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.
- 3- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Article 7 – 2NA- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
- b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

Article 8 – 2NA- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Article 9 – 2NA- Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations est limitée à 30 % de la superficie du terrain. Elle est portée à 50 % pour les autres constructions.

Article 10 – 2NA- Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2/ Hauteur absolue

1- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

2- La hauteur des hôtels mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11 – 2NA- Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2/ Dispositions particulières

2.1 Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

b/ Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal »".

Toutefois, une couverture différente peut être admise pour les constructions à usage commercial ou artisanal, sous réserve que les projets soient bien intégrés au site.

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

2.2 Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Article 12 – 2NA- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

1 place pour 70 m² de surface de planchers développée hors œuvre. Le nombre total de place ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées

1 place pour 140 m² de surface de planchers développée hors œuvre.

c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services

1 place pour 40 m² de surface de planchers développée hors œuvre.

d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier

1 place par chambre.

- 2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux Articles L.421-3 et R.332 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 13 – 2NA- Espaces libres et plantations

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation et 30 % pour les autres constructions.
- 2- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.
Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.
- 3- Dans cette zone peu arborée, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2NA- Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour les habitations uniquement. Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.

Article 15 – 2NA- Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.