

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE IINA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements. Le secteur II NAd, admet en outre la possibilité d'implantation d'un ou plusieurs bâtiments destinés à l'hébergement touristique.

Cette zone comprend les secteurs :

- IINA, IINA c, IINA d destinés à recevoir des opérations d'ensemble d'importance et de densité différentes.

- IINA a et IINA b destinés à recevoir des opérations d'ensemble de faible importance et pouvant être urbanisés individuellement.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

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

ARTICLE IINA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans l'ensemble de la zone les opérations d'ensemble réalisées sous forme de lotissement, groupe d'habitations ou associations foncières urbaines à dominante d'habitat.

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à :

- un hectare en secteur II NA
- 7 500 m² en secteur II NA c
- 7 000 m² en secteur II NA d

Dans les secteurs IINA a et IINA b il n'est pas prévu de surface minimum.

Dans le cadre de ces opérations sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes ;
- de bureau, de services, de commerce et d'artisanat relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine ;
- de bâtiments destinés à l'hébergement touristique en secteur II NAd.

De plus sont autorisés :

- les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports, les affouillements et exhaussements nécessaires exclusivement à la réalisation des équipements soumis aux dispositions de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les équipements publics ;
- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) des logements existants à la date d'approbation de la 1ère révision du P. O.S. ;
- l'extension des activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du P.O.S. ;
- les piscines sur les terrains portant déjà une construction d'habitation.

En outre sont admises, dans les secteurs IINAA et IINAB, les constructions individuelles isolées hors opération d'ensemble, dès lors que les équipements publics sont réalisés.

Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone est inférieure aux seuils fixés ci-dessus, ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des opérations d'ensemble réalisées, des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, les opérations d'ensemble devront porter sur la totalité des terrains restant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations portant sur des lots d'opération déjà réalisées.

ARTICLE IINA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IINA 1 ci-dessus .

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IINA 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les voiries existantes et avec celles des opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Dans le secteur IINA d les voies de desserte doivent être implantées suivant l'esquisse d'intention de tracé annexée à la note de présentation, toutefois elles peuvent faire l'objet d'adaptations de détail rendues nécessaire pour le respect de la topographie du terrain ou des parcelles.

Les accès directs individuels à la RD sont interdits.

ARTICLE IINA 4 DESSERTE PARLES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

Pour les opérations soumises aux dispositions de la « Loi sur l'eau », les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans tous dispositifs adaptés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha, selon préconisation de la MISE du Gard.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE IINA 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Pour être constructibles les lots doivent posséder une surface minimale suivant les secteurs :

- la superficie des lots sera égale ou supérieure à 1 200 m² en Secteur IINA ;
- la superficie minimale des lots est fixée à 1 400 m² en secteur IINA a ;
- la superficie des lots issus de découpage parcellaire sera égale ou supérieure à 800 m². Cette superficie minimale n'est pas exigible pour les parcelles existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du P.O.S. en secteur II NA b ;
- la superficie minimale des lots est fixée à 1 000 m² en secteur II NA c ;
- la superficie minimale des lots n'est pas réglementée en secteur II NA d.

Dans le cas où il s'agit de l'aménagement, de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un logement ou d'une activité existant à la date d'approbation de la première révision du P.O.S., ces superficies minimales ne sont pas imposées.

ARTICLE IINA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies internes des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

En bordure de la RD les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée et une distance minimale de 6 mètres par rapport au bord supérieur du talus.

ARTICLE IINA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 4,50 mètres de hauteur totale peuvent la jouxter.

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

La distance minimale entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des constructions annexes.
Cet article n'est pas réglementé en secteur II NA d.

ARTICLE IINA 9 EMPRISE AU SOL

Expression de l'emprise au sol :

- en secteur II NA d : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
- dans les autres secteurs : non réglementé

ARTICLE IINA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet ; la hauteur des constructions est exprimée au faîtage. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

Expression de la hauteur :

- la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas
- en secteur II NA d :
 - 4,50 mètres au faîtage pour les bâtiments ou partie de bâtiment situés au dessus de la cote de niveau +68 rattaché au Nivellement Général de la France ;
 - 7,00 mètres au faîtage pour les bâtiments ou partie de bâtiment situés au dessous de cette cote ;
 - pour les bâtiments d'hébergement touristique cette hauteur est portée à 10,00 mètres au faîtage au dessous de la cote de niveau +68 et à 4,50 mètre au dessus ;

Cette cote est indiquée au schéma de voirie du secteur.

- dans les autres secteurs : - 9 mètres au faîtage ; toutefois, en cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE IINA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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.

En secteur II Na d les prescriptions particulières, qui ne font pas obstacle à une expression architecturale contemporaine exemplaire admise par sa qualité d'insertion, sont les suivantes .:

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits ; cette prescription ne s'applique pas à la pierre dite de Vers utilisée en appareillage régulier ;

Façades

- l'implantation principale des volumes respecte les directions données par les courbes de niveau ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre et implantées au plus près du faîtage ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, si des génoises sont prévues, celles-ci seront constituées au minimum d'une rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou en prolongement d'un niveau habitable.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé et devront être proches de la tonalité général du sol ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement des terres et remblais sont en pierres.

Percements

- les alignements verticaux doivent être respectés ;
- la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur et décroissant du niveau inférieur au niveau supérieur ; une dérogation à cette règle sera acceptée pour l'expression d'une architecture contemporaine ;

Menuiserie

- les écharpes en "Z" sont interdites pour les volets ;

Ferronnerie

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ; les galbes sont interdits.

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures possèdent une hauteur de 0,80 m à 1,50 m. maximum, elles seront constituées,
 - soit de murs montés suivant la technique de la « pierre sèche locale »,
 - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage de fils d'acier rilsanisés situé à l'intérieur de la parcelle ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites ;
- les murs et murets en pierres existants sont obligatoirement conservés ou reconstruits à l'identique à l'exception de ceux situés sur l'impact de la construction.

Couleur.

- pour les enduits la couleur blanche, les couleurs vives sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- pour les grillages de clôture la couleur vert « sapin » est imposée ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE IINA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

En secteur II Na d, il est exigé 25 m² par emplacement et :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services
- pour les constructions à usage d'hôtellerie, de restaurant et d'hébergement touristique :
 - une places de stationnement par chambre et
 - une place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant
- une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.

ARTICLE IINA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics - placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées).

En secteur II Na d les prescriptions particulières en matière de plantations et de préservations des végétaux supérieurs à 2,00 mètres sont les suivantes :

- Les arbres de hautes tiges sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Dans tous les cas, les lots doivent être plantées, au minimum à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de superficie totale.
- Dans les parcelles boisées où cette densité est déjà atteinte ou supérieure, les arbres existants de hautes tiges seront conservés pour au moins 40 % des sujets ; cette exigence ne fait pas obstacle à la densité demandée ci-avant.
- Les plantations seront réalisées simultanément aux travaux de voirie pour les espaces collectifs et de fondation pour les bâtiments.
- Les plantations des essences visibles depuis l'espace public, notamment les haies, seront conformes à la liste établie dans la note de présentation ; la plantation de résineux est interdite à l'exception des essences inscrites sur cette liste,.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés, avec des remblais et déblais réduits, dans le paysage environnant ;
- Les haies doivent être composer d'au moins quatre essences différentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IINA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0.30, sauf

- en secteur II NAb où il est fixé à 0,20,
- en secteur II NAd où il est fixé à 0,15 sur l'ensemble de l'opération.

Les bâtiments à usage d'équipements ne sont pas soumis à cet article.

ARTICLE IINA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non autorisé.