

CHAPITRE III – ZONE III NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée destinée aux activités touristiques et de loisirs.

Une partie de cette zone est située dans les zones submersibles du Gardon.

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

ARTICLE III NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Préambule : les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements de constructions existantes autorisées dans cette zone devront être implantées sur les terrains situés au minimum à la cote NGF de 27 mètres. Au dessous de cette cote, dans la zone d'aléa fort, seules peuvent être admises les aires de stationnement, les piscines ou les aménagements de loisirs. Dans la partie des terrains situés entre les cotes de 27 mètres et 27.50 mètres (aléa modéré), les constructions pourront être admises sous réserve que tous les planchers habitables (habitations, activités commerciales, artisanales ou industrielles) soient calés à plus de 0.80 mètre par rapport au niveau naturel.

Sont admises :

- 1) Les activités de tourisme ou de loisirs.
- 2) L'aménagement de camping-caravaning et de parc résidentiel de loisir à gestion hôtelière.
- 3) Les hôtels et restaurants.
Ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des activités précitées.
- 4) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 5) L'extension des logements existants à la date d'approbation de la présente révision ; les annexes autorisées dans ce cadre pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 40 mètres du logement existant.
- 6) Les bâtiments d'exploitation agricole (à l'exception des élevages visés à l'article III NA 2) sans fondation et démontables.
- 7) La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- 8) Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 9) Les équipements publics.

ARTICLE III NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article III NA 1 ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 3 – ACCES ET 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.

ARTICLE III NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

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

- Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des servitudes de protection du captage.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

- Electricité 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.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE III NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une des opérations visées en article III NA 1 (1,2 et 3) doit être au moins égale à 0.5 ha.

ARTICLE III NA 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 future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de distributions internes des opérations d'ensemble.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE III NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE III NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.

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.

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

ARTICLE III NA 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE III NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les camping-caravaning : 1 place par tente ou caravane.
- pour les parcs résidentiels de loisirs :
- pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE III NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de permettre l'examen des conditions d'insertion des projets dans le site d'accueil, les demandes d'opérations touristiques ou de loisirs devront fournir un plan faisant apparaître l'état initial de la végétation et un plan d'aménagement paysager. En tout état de cause, la localisation des voies, parkings, équipements de loisirs, etc, devra s'attacher à préserver la végétation existante.

SECTION III NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0.40.

L'aménagement et l'extension des logements, existants à la date d'approbation de la présente révision P.O.S, et excédant le C.O.S. si dessus pourront néanmoins dépasser ce C.O.S dans la limite de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette une seule fois.

Il en est de même pour l'extension (en Surface Hors Œuvre Brute) des activités existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante à cette même date (8 décembre 1980).

De même, la reconstruction des constructions sinistrées pourra se réaliser dans la limite de la Surface Hors Œuvre Brute sinistrée. Ils pourront bénéficier de l'extension forfaitaire prévue ci-avant.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ARTICLE III NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non autorisé.