

CHAPITRE 4 - ZONE IV NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité peut être subordonnée à la réalisation ou au renforcement des équipements.

Elle comprend un secteur IV NAr, à constructibilité limitée, situé dans les zones submersibles du Gardon et un secteur IV NAa soumis à des contraintes d'accès et de desserte.

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

ARTICLE IV NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises sauf en secteur IV NAr :

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de service, d'hôtel et de restaurant relevant éventuellement du régime des installations classées.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisées, sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation) et les clôtures.

Les équipements publics.

L'extension des habitations existantes au 8 décembre 1980 ayant une surface de plancher supérieure à 80 m².

En secteur IV NAr sont seules admises les constructions réalisées dans le cadre de l'extension de l'activité existante dans la zone IV NA voisine et strictement nécessaires à son fonctionnement, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La réalisation de nouveaux bâtiments devra être précédée d'une étude hydraulique sur la Valliguières établie à partir de deux hypothèses :
 1. Crue exceptionnelle sur le ruisseau (T>100 ans) et Gardon bas.
 2. Crue importante sur le ruisseau (T=50 ans) et crue centennale du Gardon.
- Les planchers bas des nouveaux bâtiments devront être situés au dessus de la côte des plus hautes eaux.
- Afin de ne pas diminuer la capacité de stockage des crues, les remblais réalisés devront être compensés par des déblais prélevés dans le lit majeur du Gardon.

ARTICLE IV NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV NA 3 - ACCÈS 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.
- En secteur IV NAa, les accès directs à partir de la route départementale n° 6101 sont interdits et la desserte de la zone devra s'effectuer à partir des voies existantes ou à créer portées sur les documents graphiques.

- En application des articles R.111.2 et R.11.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur importance, elles ont de nature à porter atteinte d'une manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

ARTICLE IV NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 existant ou projeté.

Toutefois, en l'absence de réseau, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

- Eaux pluviales :

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.

- 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 dans la mesure du possible être réalisés en souterrain.

ARTICLE IV NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les opérations de construction doivent porter sur une surface minimale de 2 000 m² sauf extension d'habitation ou d'activité existante. Toutefois si la construction est raccordée au réseau public d'assainissement, ce minimum est ramené à 1 000 m².

ARTICLE IV NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4.00 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE IV NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce 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 5 mètres.

ARTICLE IV NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE IV NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE IV NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10.00 mètres au point le plus haut de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc ...

ARTICLE IV NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les niveaux du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Toiture

- La toiture possédera 2 pentes au minimum ou un toit terrasse.
- Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques métalliques ou de matériaux composites de grandes dimensions sous réserve que les coloris soient gris, vert ou brun suivant palette d'échantillons déposée en mairie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur du rampant et ne devront pas excéder plus de 50% de la surface totale de toiture.
- Les toits terrasse devront être végétalisés.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Soit de végétaux doublées d'un grillage ;toutefois dans les zones sensibles au risque inondation, des prescriptions différentes, de nature à réduire le risque, pourront être imposées aux constructeurs.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;

Couleur

- les surfaces de couleurs vives sont interdites;
- l'unité des couleurs est obligatoire, la variation de teintes d'une même couleur est autorisée.

ARTICLE IV NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant :
 - Une place de stationnement par chambre.
 - Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
 - Dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce.

- une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat;
- Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
-
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si aucune des possibilités énumérées ci-dessus au présent article, n'a pu être satisfaite, le demandeur devra verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipale en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE IV NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être plantés à raison de 40 % des surfaces libres. Les marges de reculement doivent être plantées d'arbres à haute tige formant écran de verdure. Les aires de stationnement doivent être plantées. En bordure de la ZAC de l'Arnède, les limites séparatives devront être bordées par des plantations denses formant écran propre à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV NA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0.60.

ARTICLE IV NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non autorisé.