

ZONE III NA

Caractère de la zone

Cette zone non équipée, à vocation touristique et à l'habitat en lotissement destinée à une extension urbaine à court ou moyen terme pourra être urbanisée :

- soit par une modification du P.O.S.
- soit par la création d'une Z.A.C.
- soit par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement coordonné et cohérent de la zone.

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

ARTICLE III NA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Risques de mouvement du sol (voir plan 4 Ba annexé au dossier P.O.S. :

Sur la partie de zone colorée en orange sur le plan 4 Ba, représentant un risque faible, une étude géotechnique définissant les parades à mettre en œuvre pour le supprimer est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Sur la zone colorée en rouge sur le plan 4 Ba, représentant un risque élevé, toute construction est interdite.

2 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et para hôtelier, touristique et de loisirs y compris leurs annexes (garage à voiture, abri à bois et de jardin, pool house) et piscines. 70 % de l'occupation sont réservés à la vocation touristique et 30 % à l'habitat.
- b) Les équipements publics.
- c) Les terrains de jeux, de sports, et de loisirs, les tennis.
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées, directement liées et nécessaires aux opérations admises ci-dessus, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles constituent le complément naturel des habitations.
- b) Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès extérieur).
- c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées ci-après :

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des constructions sinistrées.

ARTICLE IIINA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article III NA 1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIINA3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

*Les accès doivent être dimensionnés et adaptés à l'importance du projet.
Un seul accès est admis donnant sur la RD 562.*

2 – Voirie :

- a) *Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*
- b) *Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

ARTICLE IIINA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau.

2 – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires. Lorsque l'autorité compétente constate que le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, une installation d'assainissement non collectif est autorisée, suivant les prescriptions du règlement relatif à l'assainissement non collectif applicable sur le territoire communal.

L'évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 – Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE IIINA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les opérations admises à l'article IIINA1, hormis les équipements publics, le terrain d'assiette ne doit pas être inférieur à deux hectares.

ARTICLE IIIA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette distance d'implantation est portée à 75 m de l'axe de RD 562.

ARTICLE IIIA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE IIIA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre habitation, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Il n'y a pas de règle pour l'implantation des piscines.

ARTICLE IIIA9 - EMPRISE AU SOL

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'emprise des constructions (annexes comprises) est fixé à 25 % pour la zone IIIA. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.

ARTICLE IIIA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2 - Hauteur absolue

Pour les terrains de pente < 10 %, la hauteur des constructions est de 7 m. Elle peut être portée à 9 mètres pour la construction à usage hôtelier, para hôtelier, touristique et d'équipements publics.

Pour les terrains de pente supérieure à 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée suivant les mêmes prescriptions par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).

ARTICLE IIIINAI1 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures

Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal ou en tuiles romanes. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Façades

Sont interdites toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, 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 d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier des couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Clôtures

Elles peuvent être réalisées en fonction de l'environnement, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. De manière à assurer plus efficacement la protection des équipements publics particulièrement fréquentés ou comportant des installations sensibles, la mise en place de grilles renforcées est autorisée.. La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Elles devront être édifiées à 5 m de la limite de la parcelle, et en cas d'impossibilité, suivant les spécifications des services compétents.

5 - Portails

Ils seront réalisés à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Ne sont pas soumis à cette règle les portes ou les portillons.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

6 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes de celles fixées aux précédents alinéas du présent article peuvent être admises si elles résultent de recherches architecturales assujetties à des études particulières d'insertion dans le site et restent en harmonie avec le caractère du site et des paysages.

ARTICLE IIIA12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

2 – Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera demandé 2 places de stationnement par logement et 1 place pour 20 m² de bureau.

ARTICLE IIIA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 – Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE IIIA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,12 pour la zone IIIA

ARTICLE IIIA15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.