

## **CHAPITRE IV**

### **ZONE 4 NA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 4 NA**

Il s'agit d'une zone à vocation touristique, destinée à recevoir, à terme, l'implantation d'équipements touristiques, de loisirs, de sports, socio-éducatifs, médicaux et paramédicaux, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées dans le rapport de présentation.

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

##### **ARTICLE 4 NA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1 – Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, à usage d'habitation.

2 – Les habitations autres que celles visées à l'article 4 NA 2.

3 – Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration.

4 – Les établissements industriels, commerciaux (sauf ceux indispensables au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone), à usage de bureaux et les dépôts.

5 – Les garages collectifs de caravanes.

6 – Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443 – 4 du Code de l'Urbanisme.

7 – L'ouverture et l'exploitation de carrières.

8 – L'ouverture de terrains destinés au stationnement des bateaux et à leur hivernage.

9 – Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.

##### **ARTICLE 4 NA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Dans la zone 4 NA, les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés.

1 – Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanent est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone touristique.

2 – Les aires de jeux, de sports ou de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

3 – Les affouillements et exhaussements de sol visés au § c de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux de ruissellement, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Il est rappelé qu'ils sont soumis à autorisation préalable.

4 – Les résidences de tourisme, villages de vacances et leurs programmes d'accompagnement sportifs et récréatifs sont admis, ainsi que l'extension des campings à condition qu'ils soient directement liés à une activité existante autorisée dans la zone.

5 – D'une manière générale, toute construction, aménagement, utilisation du sol à condition qu'ils soient liés à des établissements touristiques, de loisirs, médicaux ou paramédicaux et socio-éducatifs.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 4 NA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – ACCES**

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

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité et de la fluidité de la circulation peut être imposée après avis des Services compétents.

#### **2 – VOIRIE**

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

#### **ARTICLE 4 NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2 – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

##### **3 – EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

##### **4 – RESEAUX DIVERS**

Les réseaux d'arrosage doivent être établis en système séparatif.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE 4 NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

#### **ARTICLE 4 NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres en arrière de l'alignement des Routes Départementales 22, 81 et 40.

2 – Toutefois, des conditions d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment l'accès à ces opérations.

3 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

#### **ARTICLE 4 NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

#### **ARTICLE 4 NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

1 – Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L \geq H + H'/2$ ).

2 – Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations prévues dans la zone et leur composition générale.

3 – Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

#### **ARTICLE 4 NA 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 20 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 4 NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **2 – HAUTEUR RELATIVE**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### 3 – HAUTEUR ABSOLUE

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 8.50 m pour les bâtiments et équipements collectifs des campings, P.R.L., villages de vacances et résidences de tourisme.
- 3.50 mètres pour les habitations légères de loisirs.
- 10 mètres pour toute autre installation répondant au caractère de la zone ainsi qu'aux besoins de fonctionnement.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

## ARTICLE 4 NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1 – PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

### 2 – SOLUTIONS DE BASES

#### **a) Matériaux apparents en façades**

Nature : enduit ou bardages bois

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

#### **b) Menuiserie**

Forme : verticale

Nature : bois

Couleurs : en harmonie avec les façades

#### **c) Toitures**

Forme : pente comprise entre 25 % et 33 %  
Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées  
Couleur : rouge

#### **d) Clôtures**

Mur bahut de 1.30 m de hauteur maxi côté voie.  
Mur bahut de 1.80 m de hauteur maxi sur les autres limites.  
Nature : en harmonie avec les façades.

En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

### **3 – PROPOSITIONS ORIGINALES**

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

- (1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture...

## **ARTICLE 4 NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

#### **2 – IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les campings et PRL : une place de stationnement par emplacement. Il sera en outre prévu une place de stationnement visiteur pour 10 emplacements.
- c) Pour les résidences de tourisme et villages de vacances : une aire de stationnement ou de garage pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- d) Pour les autres établissements il doit être prévu un nombre de places de stationnement tenant compte des caractéristiques du projet (emploi, fréquentation...) évalué avec les services compétents.

## **ARTICLE 4 NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

## **SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 4 NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1 – Le C.O.S. applicable à la zone 4 NA est fixé à 0.25 pour les villages de vacances, résidences de tourisme et P.R.L.

2 – La surface hors œuvre nette des habitations légères de loisirs est en outre limitée à 35 m<sup>2</sup> par unité.

3 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et des autres établissements de la zone qui ne créent pas de SHON.

### **ARTICLE 4 NA 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT