

CHAPITRE II

ZONE 1NAC

CARACTERE DE LA ZONE 1NAC

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court terme en vue de l'extension de la zone d'activité de « Las Hortes » à l'ouest du village. Elle est destinée à recevoir l'implantation d'activités artisanales ou industrielles au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux publics.

Cette zone est en partie soumise à un risque de mouvement de terrain : des distances de recul par rapport au pied des falaises ou talus doivent être respectées suivant les indications portées en annexe 1 du présent règlement.

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

ARTICLE 1NAC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1 – Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à usage d'habitation.
- 2 – Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 1NAE.
- 3 – Les hôtels.
- 4 – Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux.
- 5 – Les villages de vacances, les gîtes ruraux.
- 6 – Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 7 – L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443 – 7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 8 – L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R. 444 – 2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 9 – L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1NAC 2 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPECIALES

Dans la zone 1NAC: les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NAC 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 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 1NAC 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

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1NAC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 1NAC 6 – IMPLANTATION 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.

2 – Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de lotissements à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1NAC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - 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 quatre mètres ($L \geq H/2$).

2 - Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

3 – Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4 – Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE 1NAC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 1NAC 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1NAC 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

Dans la zone 1NAC, la hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 12 mètres.

ARTICLE 1NAC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites.

On recherchera une architecture de qualité contemporaine avec des volumes simples et fonctionnels. Si des habitations doivent être édifiées, elles doivent être incorporées ou attenantes au volume de l'activité et avoir les mêmes caractéristiques architecturales.

ARTICLE 1NAC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – DISPOSITIONS GENERALES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.
 - soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 m, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.
 - soit, à obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après,
 - soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 421 – 3 et R. 332 - 17 à R. 332 – 33 du Code de l'Urbanisme.
 - soit, à verser la participation pour non-réalisation des aires de stationnement, (participation pour non-réalisation du nombre de

places nécessaires), lorsqu'il sera fait application des art. L 421 – 3 (alinéas 3, 4 et 5) et R. 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

2 – IL DOIT ETRE AMENAGE

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de garage ou de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.
- b) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

ARTICLE 1NAC 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 1NAC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Le C.O.S. applicable à la zone 1NAC est fixé à 0.80.

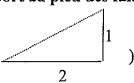
2 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NAC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL **NEANT**

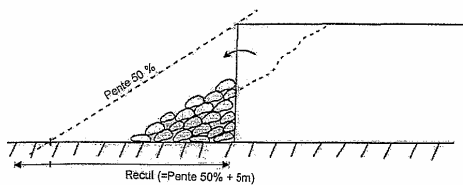
Annexe n°1

Risque de mouvement de terrain

Distances de recul par rapport au pied des falaises ou talus

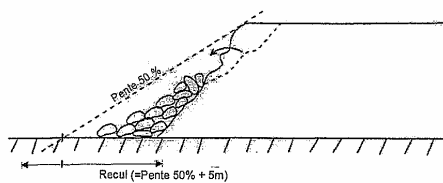
(Pente 50% : )

Cas 1 : pente raide



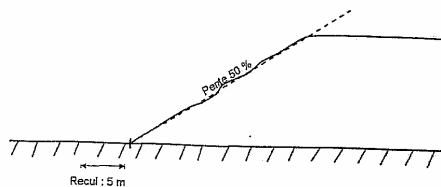
Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

Cas 2 : pente > 50 %

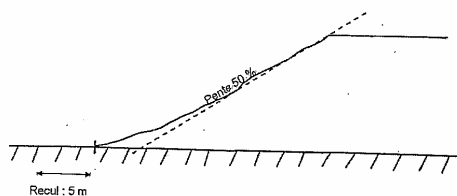


Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

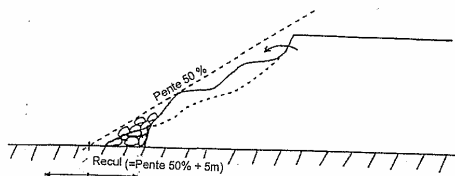
Cas 3 : pente = 50 %



Cas 4 : pente < 50 %



Cas 5 : pente double



Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.