

CHAPITRE I

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAL est une zone non équipée destinée à satisfaire les besoins à court-terme en terrains urbanisables pour l'accueil d'activités touristiques, sportives ou de loisirs et les équipements, lieu-dit "ENCLOS NORD".

L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du plan d'occupation des sols après réalisation des équipements notamment d'infrastructure nécessaires, peut se faire :

- ❖ soit par la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- ❖ soit par la réalisation d'une opération garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles...).

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

ARTICLE NAL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Sont admis, si le projet ne compromet pas l'aménagement cohérent ultérieur de l'ensemble de la zone :

- les occupations et utilisations du sol nécessaire à la réalisation d'équipements publics,
- la restauration, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols.

Sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, et qu'ils donnent lieu à la réalisation d'un, ou de 100m² de plancher HOEN minimum par tranche de 2000m² de terrain :

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques ou de loisirs
- les hôtels, restaurants, équipements d'hébergement et les commerces,
- les habitations liées aux activités (direction, gardiennage, entretien...) admises dans la zone
- les installations et travaux divers à usage d'aires de sport et de jeux ouverts au public, les aires de stationnement, celles visées à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NAL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA1 1 et notamment :
 - . les lotissements;
 - . les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article NA1 1;

- . les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA1 1, ci-dessus;
- . les installations classées;
- . l'ouverture et l'exploitation des carrières ou gravières;
- . le camping, le caravanning, l'installation isolée de caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAL 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage éventuellement dans les conditions satisfaisantes de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et sécurité des usagers.

Aucun accès direct ne sera admis, les accès devront utiliser les voies existantes ou les emplacements réservés.

ARTICLE NAL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou installation qui, de part, sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé à un réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les cas et dispositions fixés par le règlement en vigueur (cf. annexes sanitaires).

2 - ASSAINISSEMENT

Tout mode d'occupation du sol à usage d'habitat ou d'activité doit être raccordé au réseau d'assainissement. En son absence, l'assainissement est admis (cf. annexes sanitaires).

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel (après étude hydrogéologique si nécessaire) et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires).

L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

ARTICLE NAL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute opération est subordonnée à des conditions de densité minimale ou d'organisation foncière définies à l'article NA1 1 ci-dessus.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6m de l'alignement des voies.

ARTICLE NAL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3m au moins de la limite.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité le justifient.

ARTICLE NAL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum peut être admise ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité.

ARTICLE NAL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE NAL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 7m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE NAL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

ARTICLE NAL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NAL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant écran en particulier, peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

SECTION III - POSSIBILITFS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

ARTICLE NAL 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.