

CHAPITRE 3 - ZONE NATURELLE NAX

Caractère et vocation de la zone

La zone NAX est une zone naturelle non urbanisée et, en général, non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme, des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service sous forme de lotissements, de groupements d'habitations, de ZAC.

Elle comprend des terrains qui actuellement ne sont pas équipés, mais qui sont dans le prolongement de la zone d'emploi actuelle de "La Penotte".

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NAX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles soient une des composantes d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupés) compatible avec un schéma d'organisation cohérent de la zone :

1.1 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, etc. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, même s'ils ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.

1.3 - Les locaux d'habitation devront être dans la mesure du possible, inclus à l'un des bâtiments d'activités.

1.4 - Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

1.5 - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

Lotissements

1.6 - Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone et qu'ils soient compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

Installations classées

1.7 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisés dans la zone.

1.8 - Les opérations autorisées peuvent concerner des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

1.9 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE NAX2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute construction ou activité à l'exception de celles visées à l'article NAX1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NAX3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002
 POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

VOIRIE

3.4 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 9 m d'emprise.

3.6 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.7 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour en une seule manœuvre par une marche arrière.

3.8 - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 100 m de longueur est interdite.

ARTICLE NAX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications, doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE NAX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE NAX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées à :

- 75 m minimum de l'axe de la RD 939 sauf exceptions prévues par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.
- 10 m minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions

COMMUNE DE GARAT

35

6.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

ARTICLE NAX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à 6 m au moins des limites séparatives.

7.2 - Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (ex. bureaux, logement de gardien...).

7.3 - Lorsque la parcelle est contiguë à une zone d'habitat (UA, UB, UC ou NB), les constructions devront être édifiées à 20 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE NAX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

8.3 - Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

ARTICLE NAX9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE NAX10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures et pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux : R + 1 niveau.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).

ARTICLE NAX11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Façades

11.2 - Les façades pourront être bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée (vert ou marron). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc.), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

11.3 - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescriptions de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

11.4 - Exceptionnellement, pour certaines activités (hôtellerie et logements de fonction par exemple), les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés.

Couvertures

11.5 - Les couvertures pourront être réalisées en Fibrociment de teinte orange clair ou similaire (par exemple, le fibro ciment naturel peut recevoir des projections de sulfate de fer et de manganèse).

11.6 - Si la nature du bâtiment s'y prête, les toitures pourront être réalisées en tuiles de type romane, canal ou tiges de boîtes de tons mélangés.

Annexes

11.7 - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Enseignes

11.8 - Elles seront disposées sur un totem à l'entrée de la parcelle et seront de dimensions maximales de 1,20 m x 3,00 m. Il n'y aura pas d'inscription sur le bâtiment lui-même.

Clôtures

11.9 - Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haie.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002
 POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013

COMMUNE DE GARAT

36

ARTICLE NAX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- * commerces : 60 % de la surface de vente,
- * bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- * activités : 40 % de la surface de plancher,
- * hôtels : 1 place par chambre,
- * restaurants : 1 place pour 10 m2 de surface de plancher,

ARTICLE NAX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE NAX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE NAX15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.

POS APPROUVE LE 28/11/2000 / POS MIS EN COMPATIBILITE PAR DUP DU 6/11/2002
POS modifié le 09/09/2010/POS modifié le 30/05/2013