

**AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT
TOUT USAGE !!!**

D- Zone V NA

Caractère de la zone

Cette zone non équipée est destinée à l'urbanisation touristique future. Elle comprend 2 secteurs:

VNAa (près du Coulazou): destiné à recevoir des équipements sportifs et culturels.

V NAb (à Launac le vieux) : destiné à recevoir des équipements touristiques tels que motels, hôtels, villages vacances, campings, caravanes

Section 1- Nature de l'occupation du sol

ARTICLE V NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

& I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

*** dans l'ensemble de la zone V NA**

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface hors œuvre existante.
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

*** dans le secteur V NAa**

- les équipements : collectifs, sportifs ou culturels
- les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions ci-après.

***.dans le secteur V NAb :**

- Les constructions à usage hôtelier et d'équipements liés à l'utilisation de la zone, les terrains de caravanes, les villages de vacances, les terrains de camping, sous réserve des conditions fixées au & II ci-après.
- Les installations classées, les constructions à usage d'habitations de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de la zone, sous réserve des conditions fixées au & II ci-après.

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

- les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs les installations classées, les terrains de caravanes, les terrains de camping ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière cohérente dans l'ensemble de la zone.

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE V NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment, les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement des véhicules, les installations, classées incompatibles avec la proximité d'habitations, les lotissements, les constructions à usage d'habitation,

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE V NA 3 - ACCES ET VOIRIE

& 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignées sur le plan (RN 113).

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et C.D.)

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

§ II – Voirie

-

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE V NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, toute construction ou installation peut être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, à condition que les caractéristiques du terrain le permettent.

Pour les projets supérieurs à 20 équivalents, une étude de sol préalable devra conduire à définir le mode d'implantation des dispositifs autonomes d'assainissement ou du dispositif regroupé propre à l'opération.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain à la charge des promoteurs et lotisseurs.

ARTICLE V NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Pour recevoir les opérations prévues à l'article 1, les terrains non raccordables au réseau public d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement réglementaires correspondants, sur avis de l'autorité sanitaire.

ARTICLE V NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES-PUBLIQUES, ET VOIES PRIVEES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.
- lorsque le projet jouxte des emprises publiques autres que des voies publiques automobiles.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Prescriptions Spéciales :

Un recul de 75 mètres est à respecter de part et d'autre de l'axe de la R.N. 113 suivant prescriptions inscrites au PLAN DE ZONAGE.

ARTICLE V NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE V NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE V NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE V NA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre limite la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres et 2 niveaux.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE V NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La composition du plan de masse de lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs.

Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et

l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine.

1 - TOITURES

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.

2 - FACADES:

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Le revêtement des façades devra être réalisé par un enduit de couleur ocre clair.

3 - CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur admise est de 2m maximum.

Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé etc.. est interdit.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.

4 - ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 1 1.1 et 1 1.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexes à la demande de permis de construire.

ARTICLE V NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2.50 mètres.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les gymnases et stades, il est demandé 1 place de parking pour 3 personnes en capacité d'accueil.

- Pour les hôtels : 1 place de parking par chambre.
- Pour les commerces et bureaux : 1 place de parking par 60% de la surface hors œuvre nette.
- Pour les habitations, 1 place par logement.

ARTICLE V NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE V NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le C.O.S est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises, le C.O.S est fixé à 0.20.

Pour les hôtels, le COS est fixé à 0.40.

ARTICLE V NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S

Le dépassement du C.O.S est interdit.