

3. Dispositions applicables aux zones NAt

a) Section 0 : Caractère de la zone

Il s'agit de la zone dans laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer les activités touristiques et sportives. Elle peut donc recevoir les équipements, installations et bâtiments liés à ces pratiques, y compris habitations de fonction, hébergement collectif, camping, caravaning, dont les conditions d'insertion dans le site devront être soignées.

Elle comprend le secteur 1NAt qui correspond à la surface dévolue à des équipements publics de sports et de loisirs.

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

Article NAt 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1.1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les constructions :
 - . les restaurants et hôtels
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et de tourisme ainsi qu'au fonctionnement des services publics
- les parcs de stationnement
- les équipements publics
- les constructions d'intérêt général
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus
- les terrains de camping et de caravanage
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2m de hauteur)
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)

1.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations et bâtiments autorisés dans la zone
- travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS
 - . lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard
- reconstruction des bâtiments sinistrés
 - . la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone

Article NAt 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisation du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article NAt 1 sont interdites

Article NAT 3 - Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des accès adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NAT 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3. Réseaux cablés

Les raccordements aux réseaux cablés doivent être enterrés.

Article NAT 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NAT 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.0. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1. Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Article NAT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Article NAT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article NAT 9 - Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

Article NAT 10 - Hauteur maximum des constructions

10.0. Hauteur absolue

La différence d'altitude entre le faitage du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m. Toutefois cette différence d'altitude est portée à 12 m pour les constructions hôtelières.

La hauteur des constructions n'est pas limitée en 1 NAT.

10.1. Hauteur relative

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

10.2. Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Article NAT 11 - Aspect extérieur

11.0. Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11.1. Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Article NAt 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NAt 13 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

d) Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

3.1 Dispositions applicables aux zones NAT1

a) Section 0 : Caractère de la zone

Zone à vocation exclusive d'accueil d'un équipement collectif au lieu-dit "Bois Fleuret", visant à la fois :

- à conforter PUBLIER dans sa vocation de pôle résidentiel et touristique de qualité,
- à faire profiter le chef-lieu de cette dynamique de projet, en y engageant une politique de desserte et de liaisons.

Cette zone ne pourra être urbanisée que lorsque les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés.

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

Article NAT1. 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne pourront être admises que dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés.

1.1 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, seules celles qui suivent sont admises :

- les constructions nécessaires et liées à l'aménagement de l'équipement collectif,
- les annexes fonctionnelles de ces constructions,
- les parcs de stationnement,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessités par l'aménagement de l'équipement collectif et dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur),
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

1.2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations et bâtiments autorisés dans la zone ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée.

Article NAT1. 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article NAT1. 1 sont interdites.

c) Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article NAT1. 3 : Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des accès adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'opération projetée dans la zone doit organiser sa desserte à partir de l'emplacement réservé n° V 33 .

Article NAT1. 4 : Desserte par les réseaux

4-1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4-3 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article NAT1. 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, le terrain d'assiette faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devra porter sur la totalité de la zone, afin d'en garantir un aménagement et une organisation cohérents.

Article NAT1. 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6-0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

6-1 - Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si il existe.

Article NAT1. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Article NAt1. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre.

Article NAt1. 9 : Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article NAt1. 10 : Hauteur maximum des constructions

10-1 - Hauteur absolue

La volumétrie générale de l'équipement collectif sera de R+2+combles aménageables.

La différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant terrassement, tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire, ne devra pas dépasser :

- 12 m de moyenne à la sablière,
- 16 m au faîtage ;

toutefois, cette hauteur ne concerne pas les ouvrages techniques et les éléments architecturaux de faibles emprises, permettant de ponctuer la toiture du bâtiment.

10-2 - Hauteur relative

10-2-1 - par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La hauteur relative est libre.

10-2-2 - par rapport aux limites des propriétés privées voisines :

La hauteur relative est libre.

Article NAt1. 11 : Aspect extérieur

11-0 - Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Conformément à l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir :

- un plan de situation du terrain ;
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions, des travaux extérieurs à celles-ci et des plantations maintenues, supprimées ou créées ;
- les plans des façades ;
- une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ;
- deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain, et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;

- un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel, ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;
- une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants, et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

11-1 - Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - Aspect des façades

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage naturel et urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction.

11-3 - Aspect des toitures

L'aspect extérieur du bâtiment principal du complexe concerné se fondera essentiellement sur une architecture de toitures, en tuiles de teintes brun-rouge ou cuivre.

11-4 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Article NAT1. 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de l'équipement collectif doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement affectées au complexe est lié à la nature spécifique et à l'importance de celui-ci. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant,
- 1 place de stationnement par logement de fonction.

Pour les autres services ou équipements spécifiques, une étude particulière sera demandée.

Article NAT1. 13 : espaces libres et plantations

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, les espaces non affectés à la construction et au stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers destinés à restaurer le domaine de Bois Fleuret dans sa fonction de parc d'agrément, dans "l'esprit" de ses caractéristiques paysagères d'origine, et donc de ses structures végétales.

Pour ce faire, les aménagements projetés intégreront les abattages éventuels et les replantations nécessaires au renouvellement "paysager" de cette zone, et à la mise en valeur de perspectives visuelles sur le lac.

d) Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NAT1. 14 : coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser 0,25.

Article NAT1. 15 : dépassement du coefficient d'occupation du sol