

TITRE III

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAe

CARACTERE DU SECTEUR NAe

Le secteur NAe, non ou insuffisamment équipé, est une future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce. Les équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone devront être réalisés par l'aménageur.

ARTICLE NAe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination ni création de logement supplémentaire.

1.1.2 - les annexes aux constructions existantes.

1.1.3 - Les constructions à usage d'équipements publics d'infra et de superstructure

1.2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition:

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;

- de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte :

1.2.1 – les lotissements et opérations à usage d'activités économiques, hôtelier, de commerce, de bureaux, de services et d'artisanat.

1.2.2 - les constructions à usage d'activités économiques, hôtelier, de commerce, de bureaux, de services et d'artisanat ;

1.2.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement ;

1.2.4 - les garages collectifs de caravanes ;

1.2.5 - les dépôts et les entrepôts commerciaux ;

1.2.6 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans le secteur;

1.2.7 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration ;

1.2.8 - les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans le secteur;

1.2.9 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux;

1.2.10- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

ARTICLE NAe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAe1.

ARTICLE NAe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,00 m

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

3.2.2 - Toutes les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NAe 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Assainissement :

4.1.1 - Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.1.2 - Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme). Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

4.4 - Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par les articles L.33215 et R.315.29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NAe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NAe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 10,00 m minimum par rapport à l'axe et à 5,00 m minimum de l'alignement des différentes voies

6.2. - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe.

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

7.1 - Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6.00 m.
- soit à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 6.00 m.

7.2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE NAe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6.00 m peut être imposée entre deux bâtiments non – contigus.

ARTICLE NAe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne doit pas excéder 6.00 m à l'égout des toitures,

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau ...), aux édifices du culte, ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE NAe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

11.2 - Annexes

11.2.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec de moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.2.2 - Les annexes aux habitations autorisées d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

ARTICLE NAe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie moyenne pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès et les dégagements, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place par fraction de 200 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salles de réunion, : 1 place pour 2 personnes,

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situées à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces "à planter" indiqués au plan de zonage doivent faire l'objet d'un projet de plantations présenté lors de la demande de lotissement ou de permis de construire.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

13.3 - 10% de la superficie des terrains doit être traitée et espace vert planté.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE NAe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NAe, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NAe 3 à NAe 13.

ARTICLE NAe 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.