

TITRE III

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAI

CARACTERE DU SECTEUR NAI

Le secteur NAI, non ou insuffisamment équipé est destiné à l'accueil d'activités de sport et de loisirs. Un sous secteur NAla couvre en partie le site de la Rousselière sur lequel existe un projet d'accueil de parc animalier qui sera géré et entretenu par un CAT.. Le sous- secteur NAla constituera le pôle d'accueil et d'hébergement du site et regroupera également les bâtiments et installations techniques nécessaires à son fonctionnement.

ARTICLE NAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Dans la zone NAI et dans le secteur NAla sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 - les constructions et les équipements à usage sportif, touristique, hôtelier, culturel et de loisirs ;

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

1.1.3 - les parcs d'attractions ouverts au public ;

1.1.4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

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

1.1.6 - l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

1.1.7 - les annexes aux constructions existantes

1.2 - Dans la zone NAI et le secteur NAla sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements autorisées dans la zone ;

1.2.2 - les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

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

1.3 – Dans le sous secteur NAla sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.3.1 les installations et constructions nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement d'un parc animalier y compris les installations classées.
- 1.3.2 les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie
- 1.3.3 les constructions à usage d'hébergement, de restauration, d'enseignement et de bureaux nécessaires au fonctionnement du CAT
- 1.3.4 le changement de destination des bâtiments existants en vue de leur aménagement pour l'habitat ou pour des activités de loisirs, de restauration, d'hébergement, de bureaux ou de services.
- 1.3.5 La création de plans d'eau

ARTICLE NAI 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 les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAI 1. :

ARTICLE NAI 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 voie judiciaire 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 : 4,00 m

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 NAI 4 - DESSERTE 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.

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

ARTICLE NAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 - Le nu des façades de toutes constructions nouvelles doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- Voies communales et chemins ruraux : 10.00 m

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 NAI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi hauteur (mesurée à l'égout de toiture) de la construction avec un minimum de 3.00 m.

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

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

Une distance d'au moins 4.00 m peut être imposée entre deux bâtiments non – contigus.

ARTICLE NAI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAI 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 4.50m à l'égout des toitures. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou afin de permettre la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

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 NAI 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

11.4.1 - 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.

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

ARTICLE NAI 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 - 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, de sport, de spectacle : 1 place pour 60 m² de SHON,
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N.

12.2 - 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 situé 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.

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

ARTICLE NAI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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.

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

ARTICLE NAI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NAI, 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 NAI 3 à NAI 13.

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

Sans objet.