

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAe

CARACTERE DU SECTEUR NAe

Il s'agit d'un secteur naturel non équipé destiné aux activités artisanales, aux commerces, et services.

ARTICLE NAe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les lotissements à usage d'activité
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services,
- les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage hôtelier,
- les équipements collectifs,
- les installations classées,
- les équipements, constructions et installations liés aux divers réseaux
- les annexes aux constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes.

1.2 – Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE NAe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2.2. – Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, toute construction, installation, exhaussement ou affouillement est interdit

ARTICLE - NAe 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

3.2 Voirie :

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies en impasse :

- largeur minimale conseillée de plateforme des voies structurantes: 8,00 m

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

ARTICLE – NAe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes les 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 prétraitement est nécessaire.

4.2.3. 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 :

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - NAe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE - NAe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'axe des voies :

⇒ RN 165: 100 m sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- les bâtiments d'exploitation agricole
- L'implantation d'installations et d'ouvrages liées à la gestion des eaux pluviales, bassin de rétention, ... en application des principes dérogatoires au

⇒ RD 33 : 25 m

⇒ Autres voies: 10 m

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les réseaux d'intérêt public ;
- les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 100 m vis à vis des limites de la station d'épuration.

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

7.1 - Par rapport aux limites aboutissant aux voies

- ⇒ 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 6m
- ⇒ Soit à une distance minimale de 6m par rapport à chacune des limites

7.2 - Par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6m par rapport aux autres limites.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

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

Une distance d'au moins 6m est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE - NAe 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE - NAe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum de construction.

ARTICLE NAe 11: ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale
Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions.

Les façades sur la RN 165 et la RD 33 devront être traitées de manière qualitative : choix de matériaux, traitement des menuiseries, intégration des enseignes, ...

11.2 Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2.20m.

ARTICLE - NAe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé:

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

12.2 Constructions à usage commercial

- de 0 à 150 m² de SHON : pas d'obligation.
- Au-delà de 150m² : 1 place de stationnement par fraction de 35 m² de SHON

Il doit également être prévu l'aménagement d'emplacements pour les deux roues.

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

- 1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette et un nombre de places adaptée pour les employés.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre
Restaurant et débit de boissons: 1 place pour 3 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 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. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de terrain.

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

Pour la zone de la Hirtais, les plantations arbustives seront de un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace planté sauf pour la marge de recul de 100 mètres qui fera l'objet d'un projet paysager spécifique

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les abattages de chênes sont soumis à autorisation.

Les terrains situés dans la marge de recul inscrite au plan de zonage par rapport à la RN 165 devront faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif visant à permettre une meilleure intégration des installations et ouvrages autorisés dans cette marge ainsi que l'intégration de la zone commerciale.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être obligatoirement dissimulées (écran végétal, ...) notamment depuis la RN 165 et la RD 33. Elles seront positionnées de préférence à l'arrière des bâtiments, un traitement pays

ARTICLE - NAe 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NAe, il n'est pas fixé de COS maximum, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NAe3 et NAe13.

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

Sans objet.