

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE N_{Ax}

Zones naturelles à préserver pour une urbanisation future dont l'aménagement est à la charge du promoteur ou du constructeur. Elles sont réservées aux activités artisanales, industrielles de toute nature ainsi qu'aux services, bureaux, commerces et activités annexes qui leur sont liés.

Il y a plusieurs secteurs dans les zones N_{Ax} :

N_{Ax} 1 : au lieu-dit : « Plate Terre »,

N_{Ax}2 : au lieu-dit : « Au Sottée » ou « La Favorite »

N_{Ax}3 : aux lieux-dits : « Les Auges », « Montée de Praire » et « Aux Seignon »

Les buts recherchés sont :

- en fonction de leur localisation, (proximité de la R.N. 4 notamment) une destination particulière privilégiant ou le commerce et l'artisanat sur des surfaces peu importantes, ou l'industrie et l'artisanat ayant besoin de surfaces d'exploitation importantes.

- en fonction d'impératifs paysagers pour répondre à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N_{Ax} 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles et forestières, est soumise à **déclaration**.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

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

Les transformations, extensions ou adjonctions des constructions existantes.

Les constructions destinées aux équipements collectifs publics et privés (bureaux, salles de réunion...).

Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial et de service sous des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

Les constructions nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement.

Les modes d'occupation des sols prévus à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des affouillements et exhaussements de sol.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

Les clôtures.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Les constructions à usage d'activités ne sont admises que :

- a) - si l'opération est raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et assainissement, de voirie et d'électricité ;
- b) - si les charges d'équipements internes à l'opération sont financées par le pétitionnaire et que celui-ci s'engage à verser à la collectivité locale les participations demandées par elle pour les charges d'équipements nécessitées par le raccordement de l'opération aux divers réseaux publics et notamment :

- pour la zone NAx1, plus de prescription de surface minimale de terrain.

- pour les zones NAx2, si le projet concerne une activité commerciale ou artisanale accompagné d'une activité commerciale sur le site.

- pour la zone NAx3, si le projet s'inscrit sur une surface supérieure à l'hectare.

- les installations classées soumises à la déclaration ou à autorisation sont admises sous réserve du respect des mesures spéciales à mettre en œuvre pour pallier risques et nuisances.

ARTICLE N_{Ax} 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol non visé à l'article N_{Ax} 1 et notamment :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à une activité artisanale, industrielle ou commerciale,
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils aient un but paysager dûment reconnu (notamment le produit des terrassements liés à la construction et aux infrastructures) seront obligatoirement évacués.

Section II - Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE N_{Ax} 3 ACCES ET VOIRIE

I – 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.

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

Pour les zones N_{Ax} 2 et N_{Ax} 3, les accès à un parking sont limités au nombre de 2 (deux) sur une même voie et doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération quant à leurs caractéristiques.

Les accès doivent être aménagés de façon :

- à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- à assurer la commodité de la circulation engendrée par l'opération, et le débouché sur la voie de desserte doit présenter toute sécurité notamment en ce qui concerne la pente,

- à permettre l'approche des moyens de nettoyage et de secours notamment ceux de défense contre l'incendie.

II – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toutes les voies doivent permettre l'approche avec commodité du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE N^{ax} 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Eau industrielle

Les prises d'eau de surface ou souterraines sont soumises à l'accord préalable des autorités compétentes.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation de ce réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome est prescrit, à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Il devra être conçu de manière à pouvoir être déconnecté après réalisation du collecteur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite (purins et jus divers).

2. Eaux usées industrielles

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sur le réseau public d'assainissement si le déversement peut être autorisé compte tenu de la nature, de l'état, de la quantité d'effluent et au besoin après que celui-ci ait subi une pré-épuration.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau créé à cet effet. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être pris en charge et réalisés par le propriétaire, et notamment :

- pour les zones NAX 1 et NAX 3, la prise en compte de bassins de rétention accompagnés des moyens de traitement nécessaires à l'épuration des eaux de surface des parkings, des aires de stockage etc...

- pour les zones NAX, l'obligation d'avoir une surface de roulement imperméabilisée (chaussée enrobée ou goudronnée, etc...)

III - Défense incendie

Toute construction doit être assurée d'une défense incendie. Si elle n'existe pas dans le cadre du réseau AEP, l'entreprise devra assurer par ses propres soins sa défense incendie (bâches, réserves...)

ARTICLE NAX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La zone NAX 3 sera réservée à des activités occupant une surface minimale de un hectare.

ARTICLE NAX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 10 m minimum en retrait de la limite des voies.

Pour la zone NAX 3, le recul sera de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE NAx 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions, installations et dépôts des activités industrielles, artisanales ou commerciales doivent être en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

D'une manière générale, une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité générale le demandent.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions, installations et dépôts doivent être en tout point à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux limites de fond de propriété.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE NAx 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE NAx 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. La hauteur relative face aux limites séparatives

Quand la construction n'est pas implantée en limite séparative la hauteur relative de tout point du bâtiment par rapport au point de la limite séparative le plus proche ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points soit $H < \text{ou} = 2 L$.

3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à la verticale de tout point des façades du bâtiment présentant un égout de toit, ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La zone N_{Ax} 1 n'est pas concernée par cette disposition, si le projet nécessite le dépassement de cette prescription.

4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que les reconstructions après sinistre, ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE N_{Ax} 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. En règle générale les imitations de style extra-régionaux sont interdites.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc... est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

D'une manière générale, tout projet sera accompagné d'une étude architecturale et paysagère, permettant d'apprécier la bonne insertion dans l'environnement. Les réalisations originales seront encouragées.

Implantation

Les rehaussements de terrain supérieurs à 1,20 m sont interdits sur les façades donnant sur la rue.

Couverture

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les toitures-terrasses sont interdites, si elles ne sont pas accompagnées de mesures (type acrotère)

Une toiture à un seul pan peut être admise pour des raisons architecturales.

Façades

Les matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux moellons sont interdits.

Les bardages seront laqués. Des teintes vives sont acceptées dans une conception architecturale.

Toute construction, installation et dépôt directement perçus depuis la R.N. 4 et le C.D. n° 36 doivent être aménagés comme il est dit à l'article NAX 13.

Les clôtures

- Façades sur rue : La clôture sera en treillis métallique ou en maçonnerie doublée d'une haie vive, ou de massifs plantés. Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant les façades sur rues devront être agrémentées d'une bande d'espaces verts (arbres en alignement sur pelouses, haies, massifs floraux...) sur une largeur minimale de 10 mètres.

- Sur limites latérales et arrières : Les clôtures seront obligatoirement accompagnées de plantations (haies, massifs, arbres, etc...) Là aussi, les clôtures ne sont pas obligatoires, mais une bande d'espaces verts doit être aménagée sur une largeur minimale 5 m.

Le fil ronce, les panneaux béton préfabriqués et tout autre matériau de récupération sont interdits.

Aire de stockage

Ces surfaces d'exploitation seront impérativement disposées en fond de propriété et des masses végétales seront aménagées pour faire écran vis à vis de l'entrée principale et de la R.N. 4.

Aire de parking

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 200 m².

Si les aires de stationnement disposent d'un arbre pour 100 m², ces surfaces pourront être considérées comme espaces verts.

ARTICLE NAX 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé un nombre de places.

1. Constructions à usage d'habitation

- studios et logements de 3 pièces : 1 place
- logement de 4 pièces et plus : 2 places

2. Constructions à usage d'activité et pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre telle que définies par le calcul du c.o.s.

- bureaux et commerces : 3 places
- activités industrielles et artisanales : 2 places

A ces emplacements s'ajoutent les emplacements à réserver pour les véhicules utilitaires ; ils seront déterminés dans chaque cas particulier.

Pour les constructions dont la surface de plancher hors œuvre est inférieure ou égale à 200 m² ou la densité d'emploi inférieure à 1 pour 100 m² de surface de plancher, il peut être procédé à un examen particulier par les services compétents.

Les cas spécifiques non assimilables aux cas cités ci-dessus notamment les constructions dont la surface de plancher hors œuvre est inférieure ou égale à 200 m² ou la densité d'emploi inférieure à 1 pour 100 m² de surface de plancher, les établissements collectifs publics feront l'objet d'un examen particulier par la commune.

Dans tous les cas, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues.

Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

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. Les aires de stationnement devront être matériellement disponibles lors de déclaration d'achèvement des travaux. A défaut de ces solutions, le constructeur peut se libérer de cette obligation en versant une participation financière à la commune fixée par une délibération.

ARTICLE N^x 13 ESPACES LIBRES. PLANTATIONS

Tout espace non utilisé pour les constructions, les aires de dépôt ou de stockage les voies, les aires de stationnement doit être aménagé en haies et entretenu en espaces verts.

Sont des espaces verts : les surfaces en pelouses avec végétaux (fleurs, buissons, arbres) accompagnant les clôtures, les espaces libres plantés (pelouses, massifs floraux, buissons, arbres) et les parkings s'ils sont plantés d'un arbre pour 100 m².

Toute construction, installation ou dépôt directement perçu depuis la R.N. 4 et le C.D. n° 36 doit faire l'objet d'un aménagement particulier. Les marges de recul ou d'isolement placées aux vues directes doivent être plantées. Un plan de composition des végétaux est à joindre au permis de construire.

Les espaces verts représenteront au minimum 15 % de la surface des lots ayant une surface inférieure à 10 ha et 7,5 % de la surface des lots supérieurs à 10 ha. Les espaces verts devront être impérativement entretenus.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N^x 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N^x 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.