

ZONE 1NAC

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone 1NAC se situe en continuité du tissu économique existant de la zone d'activités du Bois Joly. C'est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation dans le cadre du P.O.S.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation. Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

Cette zone fait l'objet d'un projet de développement d'un pôle économique d'envergure intercommunale. La réflexion intègre le projet de la déviation de CORMERY bien que le tracé de cette dernière ne soit pas encore déterminé.

Afin de répondre à la configuration du site plus intime dans ce secteur, ainsi qu'à une demande locale, un secteur 1NACA a été créé, n'acceptant que les activités artisanales.

Compte tenu du fait que la commune est concernée par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supracommunal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est recommandé, à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions (cf. tableau non exhaustif en annexe documentaire).

Par ailleurs, le constructeur devra prendre toutes mesures pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations, compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse, et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.

Destination de la zone

La zone 1NAC est destinée à accueillir à court ou moyen terme les activités industrielles et artisanales.

Objectifs et justifications des règles

La règle édictée a pour objectif d'éviter toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation future de la zone, et de préserver les constructions contre les risques de sécheresse.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont donc identiques à celles de la zone UC.

Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'ensemble aboutissant à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAc 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

1.1 Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations prévues au plan de zonage doivent être réalisées.

1.2 Sont admis les projets réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de l'intégralité de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

les activités industrielles, tertiaires et de services, commerciales et artisanales, ainsi que leurs annexes dans la **zone 1NAc**,

les activités artisanales dans le secteur **1NAca**,

Ces opérations peuvent être effectuées à condition que :

- elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
- les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités; celles-ci devront être impérativement réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités, à raison d'une unité par entreprise ;

les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres.

les aires de stationnement ouvertes au public.

Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

Les abris couverts destinés au stockage de produits finis ou matières premières pour peu qu'ils ne génèrent pas de nuisance à l'environnement immédiat.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,

Les équipements publics et équipements liés aux réseaux d'intérêt général.

La reconstruction dans le même volume et au même emplacement des bâtiments sinistrés.

ARTICLE 1NAc 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1 Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2 Sont interdits :

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus à l'article 1NAc 1 ci-dessus.

Les stockages de toute nature hors abris couverts.

Sont interdits dans la marge de recul de la RD 82 (15 m de l'axe de la RD) : stationnement, dépôts, stockage, exposition de matériels ou de matériaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NAc 3 ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3-2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles ne doivent en aucun cas être inférieures à 10 m d'emprise et 6 m de chaussée. Ces normes ne s'appliquent pas aux routes départementales.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1NAc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4-2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

4-4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1NAc 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface du terrain doit permettre, outre l'implantation du bâtiment, le stationnement et les circulations nécessaires au fonctionnement de l'activité, ainsi que l'aménagement paysager de la parcelle, en évitant les délaissés à l'intérieur des îlots primaires.

ARTICLE 1NAc 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres de l'axe de la route départementale 82
- 10 mètres de l'alignement des voies communales,
- 7m minimum de l'alignement des voies de desserte interne de la zone d'activités ou des placette de retournement.

6.2 Exceptions

Peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies non départementales, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités (telles que habitations, services généraux, kiosque de gardien). Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.
- sans distance minimale de recul, pour les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux.

ARTICLE 1NAc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En limite de la zone d'activités et en bordure de l'espace boisé classé du Bois Joly, ce minimum est porté à 10m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Exceptions

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives lorsqu'il ne sont pas à usage d'activités ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .

ARTICLE 1NAc 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1NAc 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de la parcelle.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NAc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur totale

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- en zone 1NAc : 16 m.
- en secteur 1NAca : 9 m.

10.3 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1NAc 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, plutôt de forme rectangulaire, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enfouis.

11.3 Façades

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Il ne sera pas mis en oeuvre plus de 4 matériaux de type inoxydable ou auto lavable de couleurs différentes par bâtiment.

Sont interdits :

- les matériaux non protégés qui peuvent s'oxyder,
- les enduits au ciment pur,
- les parpaings non enduits,
- et de manière générale à l'état brut, tous les matériaux qui doivent être normalement protégés.
- la couleur blanc pur.

11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

Il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.

En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

11.5 Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est nécessaire elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elle est constituée par :

- un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.
- un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale, ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.

La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Toutefois, la hauteur des clôtures des entreprises soumises à des exigences particulières de sécurité n'est pas limitée.

ARTICLE 1NAc 12 STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu soit sur voie publique, soit hors des voies publiques. Dans ce cas, il doit répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé, dans les parcelles privées, une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds.

Le nombre de place, à raison de 25m² par place de parking, doit être conforme aux prescriptions suivantes :

- 50% de la surface hors œuvre nette pour les bureaux,
- 10% de la surface hors œuvre nette pour les activités.

En tout état de cause, l'aménagement des aires de stationnement devra s'intégrer dans une démarche d'organisation soignée de l'espace.

ARTICLE 1NAc 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les reculs par rapport aux voies doivent être traités pour 60% minimum en espaces verts.

D'une façon générale, les essences à feuillage persistant sont déconseillées (thuya, laurier...). Il sera préféré des essences à feuillage caduc.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m² ou un arbre de haute tige par groupe de 6 places de stationnement.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAc 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

ARTICLE 1NAc 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé