

Z O N E N A f

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone située en bordure de la RD.15 est destinée à accueillir des activités diverses, de type industriel, commercial ou de services.

L'ensemble du secteur est actuellement insuffisamment équipé et son urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable des équipements nécessaires.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera sous forme d'opérations d'ensemble comportant au moins 3 lots (lotissements, opérations groupées, etc ...) compatibles avec un développement cohérent de l'ensemble du secteur.

Pour tenir compte des dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, un secteur NAF a été délimité, dans lequel ne seront autorisées que des constructions à usage de stockage ne nécessitant pas la mise en place d'un dispositif d'assainissement et ne relevant pas de la législation des installations classées soumises à autorisation.

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

ARTICLE NA f 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. Toute installation d'un système d'assainissement individuel est soumise à déclaration.

2 - Ne sont admis que :

- 2.1. Les constructions à usage : - d'artisanat et de commerce,  
- industriel et d'entrepôts commerciaux,  
- de service et de bureau,  
- hôtelier et de restauration,  
- d'habitat,  
sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci - après.

2.2. Les installations et travaux divers.

2.3. Les installations classées nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.4. Les ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur NAF a, ne sont admises que les constructions réservées à un usage de stockage (entrepôts,...) ne nécessitant pas la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, et sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation des installations classées soumises à autorisation.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

3.1. Les constructions à usage d'habitat ne seront admises que s'il s'agit de logements de fonction nécessaires à l'entretien ou à la surveillance des activités implantées dans la zone et sous réserve que leur implantation se passe sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à l'activité.

3.2. Les constructions à usage : - d'artisanat et de commerce,  
- industriel et d'entrepôts commerciaux,  
- de service et de bureau,  
- hôtelier et de restauration

\* ne seront admises que :

. si elles sont desservies de façon satisfaisante par les divers équipements nécessaires.  
Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration, une étude hydrogéologique devra être réalisée pour permettre aux services compétents de la DDASS de déterminer le dispositif d'assainissement à mettre en place.

si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble comportant au moins 3 lots (lotissement, opération groupée) et sous réserve qu'elle ne fasse pas obstacle à l'aménagement cohérent du reste de la zone.

## ARTICLE NA f 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Interdictions :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA f 1 ci-dessus et notamment :

- \* les constructions à usage agricole,
- \* les terrains de camping et de caravanning,
- \* l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur NAF a, toutes autres utilisations du sol, autres que celles autorisées à l'article NA f 1 sont interdites.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE NA f 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- \* RD 15 : Les modifications d'accès et la création de nouveaux accès sont interdites. L'accès à la zone d'activité devra être aménagé depuis le chemin communal qui borde la zone NAfa.

2 - Voirie :

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

Dans certains cas, les voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE NA 1 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement autonome est autorisé et le dispositif mis en place devra respecter les dispositions de la carte d'aptitude des sols (cf. annexes sanitaires).

Dans le secteur NAF a, toute installation d'un dispositif d'assainissement autonome est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, 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.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NA E 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, l'unité foncière devra être compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

ARTICLE NA E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

1 - RD 15 :

- \* 15 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier,
- \* 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

2 - Autres voies :

- \* 6 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou prévue de la voie.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation, lignes E.D.F., ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - En bordure des fossés-mères, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance du bord du fossé au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE NA f 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE NA f 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR  
UNE MEME PROPRIETE  
N E A N T

ARTICLE NA f 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NA f 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'activités et 8 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc ...

ARTICLE NA f 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- 1 - En aucun cas, les constructions et installations nouvelles ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

2 - Dispositions particulières :

- \* l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit ;
- \* toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, etc ...) est interdite ;
- \* le béton peut être utilisé et laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré et pourra garder sa teinte naturelle ;
- \* les enduits grossiers doivent être, soit laissés couleur chaux naturelle, soit colorés dans une teinte rappelant les matériaux traditionnels de la région ;
- \* toute clôture de type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE NA f 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NA f 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

N E A N T

2 - Espaces libres - plantations :

Les espaces libres devront être engazonnés et plantés.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts de déchets et résidus laissés à l'air libre doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLES NA f 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE NA f 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

N E A N T