

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAz

La zone NAz est référencée au plan par l'indice NAz.

CARACTERE DE LA ZONE NAz :

La zone NAz est une zone destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou tertiaires. Située dans le prolongement de la zone artisanale de Bouleville et à proximité de la zone industrielle existante, elle va permettre d'accroître le potentiel d'accueil de la zone Bouleville-Saint-Maclou. De plus, la zone existante de Saint-Maclou étant saturée, la commune souhaite développer une nouvelle zone pour répondre à la demande.

Des dispositions réglementaires ont été prises afin de préserver le site et de limiter les nuisances qu'une telle zone peut engendrer pour l'environnement avoisinant, qu'il soit bâti ou naturel. Cette zone fait donc l'objet d'un schéma d'aménagement de principe, qui se situe dans le rapport de présentation (pièce n°0 du dossier de P.O.S.) dans lequel ces dispositions et les principes retenus par la municipalité sont présentés et justifiés.

ARTICLE NAz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

RAPPELS :

- ☐ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ☐ Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (haies et talus repérés au Plan de Zonage) doivent faire l'objet d'une déclaration au titre des travaux et installations divers.
- ☐ L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1-1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles s'intègrent au schéma d'aménagement de principe situé dans le rapport de présentation du dossier de P.O.S. (pièce n°0) :

- 1-1-1** Les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'activités
- 1-1-2** Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires, pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- 1-1-3** Les constructions à destination d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- 1-1-4** Les équipements à usage d'infrastructure sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- 1-1-5** La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est possible.
- 1-1-6** Les affouillements de sol destinés à réaliser des exutoires d'eaux pluviales.
- 1-1-7** Les aires de stockage à l'air libre liés au fonctionnement des établissements présents sur la zone, sous réserve d'un aménagement paysager.

1-1-8 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager

1-1-9 La réhabilitation, l'extension et la transformation des bâtiments existants ainsi que la construction de leurs annexe, sous réserve d'un changement d'affectation en faveur d'une destination autorisée dans la zone.

1-2 Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités (pièce n°0-2), le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE NAz2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE NAz 3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Terrain enclavé :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, situé en annexe du présent règlement. Un acte notarié doit être rédigé pour définir la servitude de passage.

Dans ce cas, le terme terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. Les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

3-2- Caractéristiques des accès :

- 1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile,...
- 2- Ainsi, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et public de faire facilement demi-tour.
- 3- La voirie interne de la zone, si celle-ci est nécessaire pour desservir une quelconque opération d'urbanisation, sera obligatoirement réalisée à partir de la nouvelle voie aménagée par la commune, conformément au schéma d'aménagement de principe. Toutefois, sur ce schéma d'aménagement de principe, la localisation de la voirie interne de la zone n'est donnée qu'à titre indicatif.

3-3 Accès aux propriétés :

Les accès seront implantés au moins **5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie existante ou à créer. Toutefois, le long du chemin rural n°13 (voie de desserte principale en limite communale), les accès devront respecter un retrait minimal de 7 mètres de la limite d'emprise de la voie et une largeur minimale de 7 mètres.

ARTICLE NAz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunications :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de ladite construction. Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains pour tout lotissement et pour toute construction, sauf impossibilité technique.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Le schéma d'assainissement prévoit que toute la zone sera à terme raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ainsi, l'assainissement collectif est la règle sur la zone. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, notamment :

1/ En cas d'assainissement collectif, par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

2/ En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération. La pièce n°5-5 donne l'interface entre le zonage et l'assainissement collectif existant et à terme.

3/ La nature pédologique peut nécessiter la mise en place d'un système d'assainissement individuel particulier conforme au schéma d'assainissement. La pièce n°5-6 donne l'interface entre le zonage et la pédologie des sols. Une synthèse du schéma d'assainissement se situe dans la pièce n°5-4 du dossier.

4-2-2 Eaux pluviales :

1/ Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels, qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

2/ En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser à sa charge et dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-2-3 Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE NAz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent se situer à l'intérieur de la propriété et faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE NAz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe du chemin rural n°13 (voie de desserte principale en limite communale) et d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

6-2 Cas particulier :

En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, les règles ci-dessus pourront ne pas être respectées, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.

ARTICLE NAz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

7-2 Pour les propriétés en limite avec la zone NC, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative des deux zones. Cette bande de 5 mètres devra être pour le moins engazonnée.

7-3 En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, les règles ci-dessus pourront ne pas être respectées, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété.

ARTICLE NAz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Cas général :

Deux constructions non contiguës sur une même propriété devront observer une distance les séparant d'au moins quatre mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue et d'au moins deux mètres si aucune des façades concernées ne dispose de vue. La définition de la vue, au sens juridique, est située en annexe du présent règlement.

8-2 Cas particulier :

En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, les règles ci-dessus pourront ne pas être respectées, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété.

ARTICLE NAz 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

La définition de l'emprise au sol des constructions figure en annexe du présent règlement. Le terme terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. Les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

ARTICLE NAz 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règles générales :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de niveaux ne peut excéder 2, soit une hauteur maximale de R+ C (combles aménageables).

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage. Toutefois, cette hauteur pourrait être réduite si la perception du bâtiment dans le site s'avère trop importante. Les choix d'aménagement architecturaux devront alors être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions.

10-2 Règle particulière :

Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ou lors de la création d'annexes, les règles ci-dessus pourront ne pas être respectées, sous réserve que les opérations envisagées n'aient pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

10-3 Définition :

La définition de la hauteur se situe en annexe du présent règlement. Le point de référence de la hauteur est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Le faîtage est la ligne supérieure de deux pans de toitures inclinées suivant les pentes opposées.

ARTICLE NAz 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-1 Généralités :

- 1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site construit et des paysages.
- 2- Les buttes artificielles et modifications excessives du terrain sont interdites.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 4- Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées d'une haie végétale composée d'essences adaptées à l'environnement local.
- 5- Les matériaux brillants sont interdits.
- 6- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent être recouverts sur leur face extérieure d'un enduit de couleur proche de celles des constructions de la zone.

11-2 Pour les constructions à destination d'habitation :

11-2-1 Les toitures :

1/ Les matériaux de toitures autorisées sont :

- la tuile de teinte brune,
- l'ardoise naturelle,
- le chaume ou le roseau,
- les matériaux similaires d'aspect et de modules.

2/ La pente minimale de toiture est fixée à 35° pour le volume principal. Toutefois, pour les extensions, les toitures pourront reprendre la pente de la toiture existante.

3/ Les toitures terrasses et monopentes sont interdites..

11-2-2 Les matériaux :

Les seuls matériaux de façade autorisés sont la brique, le silex jointoyé, les enduits, les bardages de matériaux enduits ou d'ardoises naturelles ainsi que les bardages bois, les colombages et les matériaux similaires d'aspect et de modules

11-2-3 Les annexes :

Les extensions et les annexes vitrées devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-2-4 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique.

11-3 Pour les constructions à usage d'activités :

11-3-1 Les bardages seront de coloris brun, beige, sable, vert bronze, gris bleu ou ocre, ou bien feront l'objet d'une composition polychrome.

11-3-2 Les seuls matériaux de toiture autorisés sont les matériaux de toiture autorisés pour les constructions à destination d'habitation ainsi que le bac acier de teinte sombre, le fibro-ciment naturel et le fibro-ciment de teinte sombre.

11-4 Les clôtures :

Les clôtures seront exclusivement végétales, d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages. Leur hauteur maximale de développement est fixée à 2 mètres. Toutefois, pour des motifs de sécurité cette hauteur pourra être supérieure. Il est souhaitable que les plantations soient implantées côté rue et les clôtures côté parcelle..

ARTICLE NAz 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions. Il est souhaitable que le stationnement soit réalisé du côté de la voie interne de desserte et que les abords du parc de stationnement fasse l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE NAz13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13-1 Les éléments naturels existants du site peuvent être conservés, notamment les haies.

13-2 Les espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, la voirie interne ou les aires de stockage à l'air libre, devront faire l'objet d'un traitement paysager.

13-3 L'aménagement paysager des parcs de stationnement de plus de 10 places, sera composé d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Il est conseillé de planter les arbres en limite de la zone de stationnement.

13-4 Les haies et talus repérés au plan de zonage par une succession de ronds sont à protéger et à conserver (éventuellement après déplacement). Pour tous travaux les touchant, une déclaration au titre des travaux et installations divers doit être déposée en Mairie.

13-5 Les haies devront être composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriée figure en annexe du présent règlement.

13-6 Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

13-7 Les plantations, visant à limiter l'impact de la construction, devront être constituées d'arbres à hautes tiges ou de massifs d'essences locales, admettant des vues sur la construction. La hauteur de ces massifs ne pourra excéder 2 mètres.

13-8 Au niveau des intersections ou dans le cas d'accès direct sur la voie de desserte principale, la végétation utilisée devra permettre une bonne visibilité. Soit elle sera d'une faible hauteur (inférieur à 0.80 m) ou soit elle sera implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

13-9 En limite de la zone NC, la bande de 5 mètres fixée depuis la limite séparative de fond de parcelle, devra faire l'objet d'un aménagement paysager à la parcelle. Des massifs d'arbres, des massifs buissonnants ou des massifs fleuris pourront agrémenter les pelouses, qui sont considérées comme un minimum obligatoire sur cette bande non aedificandi. Une haie d'essences locales devra être constituée sur limite séparative.

ARTICLE NAz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

ARTICLE NAz 15 : DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.