

CHAPITRE V: ZONE NAE

La zone NAE comprend des terrains insuffisamment équipés, réservés à une urbanisation future à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales aux équipements et services qui y sont liés.

L'urbanisation ne peut être admise que sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, et dans le cadre desquelles la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend deux sous-secteurs:

-NAEa correspondant au quartier de la gare.

-NAEi exposé aux risques faibles d'inondation à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à des règles particulières.

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

ARTICLE NAE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NAE 2.

ARTICLE NAE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisées aux conditions ci-dessous:

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'au moins 50m² de SHON, sous réserve que :

- l'extension n'excède pas 50% de la SHOB initiale de la construction
- la surface de la construction n'excède pas 170m² de SHON après travaux.

- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur une surface minimale d' 1ha:

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et services, et les équipements qui leur sont liés,
- les établissements classés, à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des quartiers riverains et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables

En NAEa, ne sont autorisés que les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et du service ferroviaire pour les voyageurs.

De plus, dans le secteur NAEi toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont autorisées que si elles satisfont aux conditions suivantes:

- les constructions nouvelles sous réserve de:

.ne comporter aucune partie enterrée (sous-sol, cave, garage,...)

.avoir le premier plancher surélevé d'au moins 1m par rapport au terrain naturel en tout point d'emprise de la construction.

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs sous réserve d'un faible encombrement de la zone d'écoulement ;

- les remblais strictement limités à l'emprise de la construction, sous réserve d'être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets d'affouillements,

- l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux limitent la vulnérabilité de la construction et n'entraînent pas une augmentation de plus de:

20% de l'emprise au sol pour les extensions d'activités économiques

20m² de l'emprise au sol pour les autres constructions.

Au-delà de ces seuils, les extensions seront soumises aux règles applicables aux constructions neuves.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie et doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

L'entrée de propriété doit être implantée avec un retrait suffisant de l'alignement :

- . pour dégager la visibilité
- . pour permettre aux véhicules d'évoluer
- . pour satisfaire les besoins en stationnement en dehors de la voie publique

ARTICLE NAE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Tout établissement ou toute installation doit être raccordé à un réseau de distribution d'eau de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées (assainissement)

Eaux résiduelles industrielles

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées doivent être dirigées, sur chaque parcelle, sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur. Le rejet au réseau public après traitement, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

Eaux usées domestiques

Les eaux domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau, elles doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT réseaux câblés,...) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE NAE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000m².

ARTICLE NAE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques.

En l'absence d'indication au plan :

- les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m de l'alignement actuel ou futur des voies.
- les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

ARTICLE NAE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m, sans être inférieure à 3m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives:

- lorsqu'une telle implantation est prévue dans un lotissement,
- lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 3m à l'égout et 4m au faîtage

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

Les constructions à usage de bureaux et logements non contiguës à un bâtiment, doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite, lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, sans toutefois être inférieures à 4m.

ARTICLE NAE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50%.

De plus, dans le secteur NAEi :

- . les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
- . l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NAE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point, est limitée à 9m.

Dans le secteur NAEi :

- . ces hauteurs sont mesurées à partir du premier plancher surélevé par rapport au terrain
- . les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50m au dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

ARTICLE NAE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes:

Dimension des constructions

- La plus grande longueur des constructions ne doit pas excéder 50m.

Façades

- Les matériaux doivent être employés dans leur technologie. Sont interdits: les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.
- Toute polychromie agressive est interdite.

Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et ne pas dépasser 2m de haut.

Dans le secteur **NAEi**, les clôtures doivent être constituées au maximum de 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50m, avec poteaux distants d'au moins 2m de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE NAE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de la construction et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement, ne doit pas être inférieure à:

-2 place / logement	pour les constructions à usage d'habitation
-1 place / 80m ² de SHON	pour les établissements industriels et artisanaux
+ 1 place / 50m ² supplémentaire	
-2 place / 50m ² de SHON	pour les commerces
-1 place / 20m ² de SHON	pour les bureaux

Ces normes établies pour le stationnement des véhicules de transport des personnes n'incluent pas les aires de stationnement des véhicules utilitaires liés aux divers établissements (camions de livraison, etc...). Les besoins sont à déterminer au cas par cas.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilable.

ARTICLE NAE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et plantations.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de un sujet de haute tige pour deux emplacements.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les marges de recul obligatoire sur les voies doivent être traitées en espaces verts.

Les installations classées, les installations et travaux divers, et les dépôts et entrepôts à l'air libre doivent être entourés d'un écran d'arbres à feuilles persistantes.

Dans le secteur **NAEi**, l'emprise des plantations de plus de 0,50m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale inondable et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20m² d'un seul tenant. Les plantations en haie sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.