

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAI et NAc

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées réservées aux activités économiques. Elles peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

S'agissant de zones à vocation industrielle (NAI) et à vocation commerciale (NAc) situées en bordure de la Route Départementale n° 1085 et de surcroît en entrée d'agglomération, leur urbanisation nécessitera une prise en compte de cet environnement par une justification au regard de la qualité architecturale et paysagère. Notamment, l'espace entre la voie et l'urbanisation devra faire l'objet d'un traitement paysager pour marquer l'entrée de ville par un aspect verdoyant.

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

Article NAI 1 - NAc 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1 - Les installations soumises à déclaration et autorisation.

2 - Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

3 - Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- . qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- . que leur surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas 150 m² en NAI ou 80 m² en NAc.

4 - Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.

5 - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

6 - En outre, dans la zone NAc, les constructions à usage de commerce et de service.

Article NAI 2 - NAc 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAI 1 – NAc 1 sont interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article NAI 3 - NAc 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour la zone NAc, un seul accès sur la Route Départementale n° 1085 sera autorisé, identifié en principe d'accès au document graphique (triangle). La liaison de desserte agricole en limite Sud de zone (contre l'église) doit être maintenue.

Article NAI 4 - NAc 4 - Desserte par les réseaux

I-Alimentation en eau

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

II- Assainissement

1.- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

3.- Eaux pluviales

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.

III.- Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.
Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.
Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

Article NAI 5 - NAc 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m².

Article NAI 6 - NAc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement, sauf dispositions contraires portées au document graphique.

La limite entre le domaine public et privé en bordure de la Route Départementale n° 1085 devra obligatoirement être matérialisée par une clôture arbustive.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc, ...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article NAI 7 - NAc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions sont déterminées par le plan de composition.

En cas d'absence de plan de composition, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire 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 inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être :

- réduite, sans être inférieure à 3 mètres, pour des édicules limités à 10 m² de SHOB ou pour des auvents inférieurs à 120 m² de SHOB,
- supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article NAI 8 - NAc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article NAI 9 - NAc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manoeuvres s'effectuant en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Article NAI 10 - NAc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 18 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc. ... peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximum par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux, ainsi que celles de la zone NAc à vocation de commerces et services, est fixée à 8 mètres hors tout.

Article NAI 11 - NAc 11 - Aspect extérieur

Les implantations et constructions

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Dans la zone NAc, concernant les implantations des constructions, les façades des constructions principales, doivent être parallèles à l'axe de la RD n° 1085. Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues pour donner une impression d'horizontalité et respecter le terrain naturel et les couleurs utilisées en façades choisies dans des tonalités « naturelles » de beige, vert-gris ou brun-gris.

Les enseignes et publicités doivent être conformes aux réglementations en vigueur et seront traitées en harmonie avec l'architecture et la polychromie des bâtiments. Elles seront situées sur les bâtiments ou près de l'entrée principale et ne devront pas dépasser la hauteur de 8 mètres dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts, totems seront à proscrire. Les projets d'enseigne et d'éclairage seront joints au permis de construire.

Les dépôts et aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis les RD n° 1085 et faire l'objet de végétalisation en périphérie.

Les clôtures

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0,40) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Ces clôtures seront doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 mètre de hauteur sur rue et 2 mètres sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Dans la zone NAc, les clôtures seront constituées de :

- séquences de haies vives basses plantées sur 2 rangs au moins en bordure de la Route Départementale n° 1085 constituant un espace vert sur une bande de 2 mètres de largeur,
- massifs arbustifs et arborescents réalisés avec plusieurs espèces disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques en frange Nord de la zone,
- haie arbustive dense, c'est-à-dire réalisée sur 2 rangs, en limite Sud, dans la partie Est pour ne pas masquer l'église, et en limite Est,

éventuellement doublées d'un grillage. Une fondation en maçonnerie ne dépassant pas le niveau du sol sera admise. Le grillage devra être de couleur verte au droit de la RD n° 1085 et ne dépassera pas 1,6 mètre, ainsi qu'en retour sur les limites Nord et Sud sur une longueur minimum de 50 mètres.

Article NAI 12 - NAc 12 - Stationnement

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- . 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m²
- . 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 2 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Dans la zone NAc, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente, non compris la quinzaine de places existantes à réaménager pour l'église.

Article NAI 13 - NAc 13 - Espaces libres et plantations- Espaces boisés classés

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le plan de composition paysagère demandée ci-dessous prévoiera une densité des espaces engazonnés de 20 % pour l'espace interstitiel mentionné.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Un plan de composition paysagère sera demandé pour le traitement de l'espace interstitiel entre les bâtiments et la Route Départementale n° 1085.

Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au cahier des charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

Dans la zone NAc, la pente naturelle du terrain imposera la mise en œuvre de plateformes pour l'implantation des constructions et installations. Celles-ci devront être intégrées paysagèrement en frange Est et Nord-Est par des plantations tapissantes sur les parties en pente et arbustives et/ou arborescentes sur 2 ou 3 rangs en pied et tête de talus.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 mètre de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les aires de stationnement situées en bordure de la Route Départementale n° 1085 feront l'objet des mêmes mesures avec toutefois un arbre planté pour quatre places de stationnement.

Toutefois, dans la zone NAc, l'intégration paysagère des aires de stationnement notamment pour les vues directes depuis la RD n° 1085 pourra être traitée différemment avec :

- des massifs arbustifs bas (1,00 mètre minimum) implantés en bordure Ouest des alignements de places, confortant les séquences de haies imposées en clôture plutôt que les plates-bandes
- des arbres ou arbustes à fort développement dans les zones de stationnement à raison d'un pour 8 places au total.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NAI 14 - NAc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAI 3 - NAc 3 à NAI 13 - NAc 13.

Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface hors oeuvre de plancher maximum est fixée à 150 m² par logement.

Article NAI 15 - NAc 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.