

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE INAx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone partiellement équipée limitée à une emprise foncière supportant des bâtiments d'activités aujourd'hui désaffectés et dont il est souhaitable de favoriser la reconversion sous certaines réserves .

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

• ARTICLE INAx.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES •

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes et la construction de bâtiments complémentaires, à usage :

- artisanal,
- industriel,
- commercial,
- de bureau,
- de service,
- d'hôtellerie, de restauration,
- d'entrepôt s'ils sont liés à une activité installée dans la zone,
- de logements si ceux-ci sont exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,

Sous réserve que :

- Les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la localisation de la zone (accès par la R.D. 406) et à son environnement prévu (zone d'activités intercommunale).
- Leur aspect architectural et leurs aménagements extérieurs soient étudiés eu égard à leur localisation (vue depuis la R.D. 406, en particulier).

- Les dépôts, s'ils sont liés à une activité installée dans la zone.
- Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du Code de l'Urbanisme, nécessaires aux télécommunications, à la distribution et au transport de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV présentant une longueur supérieure à 1km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m.

**• ARTICLE INAx.2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •**

1. Rappels :

Néant.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article INAx.1 et, en particulier et en outre :

- Les décharges, dépôts de véhicules usagers (de type "casse");
- Les dépôts d'engins, de véhicules, de matériaux, sauf s'ils sont complémentaires et directement liés à une activité installée dans la zone;
- Les activités de production de matériaux de base pour la construction (concassage de cailloux, centrale à béton,...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE. INAx 3 : ACCES ET VOIRIE •

- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- En particulier des aménagements spécifiques au niveau de la R.D. 406 peuvent être exigés si une gêne supplémentaire occasionnée par les accès et la circulation liés à l'activité le nécessite.

• ARTICLE. INAx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation de eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable, selon le type d'activité et dans le respect des règlements sanitaires en vigueur.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

• ARTICLE INAx.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS •

Il n'est pas fixé de règle.

• ARTICLE INAx.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au minimum 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 406, cette marge de recul devant être traitée conformément aux dispositions de l'article INAx 13.

Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement* de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives* latérales de la propriété.

• ARTICLE INAx.7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE* •

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

• ARTICLE INAx.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE•

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• ARTICLE INAx.9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS•

L'emprise au sol des constructions de toutes natures est limitée à 50%.

• ARTICLE INAx.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS •

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

• ARTICLE INAx.11 : ASPECT EXTERIEUR •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

- En particulier, l'aspect architectural des constructions devra prendre en compte la vue depuis la R.D. 406.

- Toitures et parements extérieurs :

Sont interdits les toitures et les parements extérieurs présentant un aspect réfléchissant (à l'exception des éléments vitrés ou panneaux solaires) ou de couleur criarde ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

- Clôtures :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être composées d'une grille, d'un barreaudage vertical simple ou d'un grillage traité en harmonie de couleur avec les bâtiments sur la parcelle.

Des éléments maçonnés sont autorisés uniquement si nécessaire au niveau des accès aux parcelles ou pour intégrer des éléments techniques (coffrets E.D.F., boîte à lettres,...).

Ces clôtures peuvent être doublées soit d'une haie, soit d'une bande boisée conforme aux prescriptions de l'article INAx 13.

- Dispositions diverses :

Les dépôts extérieurs et les citernes non enterrées de combustible ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (localisation et/ou aménagements spécifiques).

• **ARTICLE INAx.12 : STATIONNEMENT** •

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit, pour les véhicules de tourisme, répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : dimensionné de façon à permettre des manoeuvres aisées d'entrée et de sortie de l'emplacement.

Nombre d'emplacements :

Les normes ci-dessous pourront être modulées en fonction de l'importance des établissements, et de l'éventuel polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal ou industriel :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Au-delà des quarante premiers mètres, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

Hôtels. restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant,

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour :

- le stationnement et l'évolution des cars,
- le stationnement du personnel.

**• ARTICLE INAx.13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES •**

La marge de recul des constructions par rapport à la R.D. 406 doit faire l'objet d'un traitement paysager valorisant la vue sur la zone depuis la route : engazonnement, plantation d'arbres de haute tige...

Les haies ou bandes boisées doivent avoir un caractère champêtre et être composées d'essences locales mélangées.

Les haies de persistants monospécifiques sont interdites.

Les aires de stationnement automobile en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces extérieurs non occupés par des aires de stationnement ou de service ne doivent pas être traités en espaces résiduels mais en espace vert et être au minimum engazonnés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE INAx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* •

Il n'est pas fixé de règle.

**• ARTICLE INAx.15 :
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* •**

Sans objet.