

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

Zone urbanisable par anticipation, prévue pour des activités de faible nuisance.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article IINA 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

- 1-1. Toute construction, quelle qu'en soit la nature, sauf cas visés à l'article IINA 2.
- 1-2. Les installations et divers travaux soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1-3. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning.
- 1-4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1-5. Les installations classées, sauf celles visées à l'article IINA 2.

Article IINA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

2-1. Toute opération de construction à usage d'activités, d'installations classées, de commerce, de dépôts de matériaux ainsi que les logements des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des industries et des installations admises, les bureaux et services liés au fonctionnement des industries et installations autorisées, sous réserve que:

- celle-ci s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti, préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
- le constructeur prenne, à sa charge, la réalisation des équipements propres à la zone, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- les installations admises n'entraînent, pour ce voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

La réglementation qui sera alors applicable sera celle définie aux articles 3 à 15 du présent chapitre.

2-2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-3. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article IINA 3 - Accès et voirie.

3-1. Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2. Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article IINA 4 - Desserte par les réseaux.

4-1. Eau potable:

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement eaux usées:

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'épuration préalable des eaux industrielles devra être effectuée conformément aux prescriptions en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis pour les constructions isolées, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4-3. Assainissement eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être conservées et éliminées à l'intérieur de la parcelle.

Article IINA 5 - Caractéristiques des terrains.

5-1. Pas de prescriptions spéciales.

Article IINA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6-1. Toute construction nouvelle devra être édifée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante. Dans le cas où la largeur d'emprise d'une voie publique est inférieure à 8 mètres, toute construction nouvelle devra être édifée à 9 mètres au moins de l'axe de la voie.

6-2. Des dispositions autres peuvent être autorisées pour les bâtiments liés au gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

Article IINA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7-1. Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, constituant une limite de zone et 5 mètres dans les autres cas.

7-2. Des dispositions autres peuvent être autorisées pour les bâtiments liés au gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

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

8-1. Pas de prescriptions spéciales.

Article IINA 9 - Emprise au sol.

9-1. L'enveloppe des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article IINA 10 - Hauteur des constructions.

10-1. Les constructions d'habitation auront une hauteur maximale de R + 1 + comble et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 6 mètres à l'égout. Les constructions à usage d'activités ne pourront avoir une hauteur à l'acrotère supérieure à 10 mètres, ni une hauteur au faîtage supérieure à 12 mètres.

Article IINA 11 - Aspect extérieur.

11-1. Une qualité architecturale réelle sera exigée pour la zone. La construction de bâtiments à caractère provisoire, l'emploi de matériaux ne présentant pas des qualités d'aspect satisfaisant, sont interdits.

11-2. L'autorisation de construction peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales; si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels. Les toitures peuvent être en terrasse ou à faible pente et masquées par des acrotères. Les clôtures entre lots ne présentent pas de caractère obligatoire.

11-3. Préalablement au dépôt de permis de construire, une étude de volume et de polychromie doit être établie et soumise à l'avis de la municipalité.

Article IINA 12 - Stationnement des véhicules.

12-1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-2. Pour les constructions d'habitation individuelle, isolées: 2 places de stationnement par logement au minimum devront être prévues.

12-3. Pour les autres types de constructions ou installations (commerces, équipements publics, etc.), le nombre de places exigible sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article IINA 13 - Espaces libres et plantations.

13-1. Les espaces non bâtis de toute parcelle seront traités en espaces verts d'agrément, ainsi que les espaces communs et seront soigneusement entretenus.

13-2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.

13-3. Les plantations d'alignement d'arbres classés, à protéger, à réaliser en limite de la zone à l'occasion de l'urbanisation, seront soumises aux dispositions des articles L. 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Article IINA 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.

14-1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article IINA 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.