

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

Zone naturelle qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction à vocation principale d'activités. Elle correspond à la zone contiguë aux usines Ferrero.

Elle comprend :

- un secteur IINAI où la constructibilité est limitée compte tenu du risque d'inondation
- et un secteur IINAr où la constructibilité est limitée compte tenu du risque lié à la présomption de cavité.

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

Article IINA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article IINA 2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article IINA 2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article IINA 2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 Les carrières
- 1.6 Dans le secteur IINAI et IINAr, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article IINA2.

Article IINA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Peuvent être autorisées :

Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements, les lotissements à usage d'activités, et les installations classées, sous réserve que :

- ces opérations s'intègrent dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement cohérent et à une bonne insertion de l'opération dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.
- le constructeur ou lotisseur participe à la réalisation des équipements nécessaires induits par l'opération.
- les activités envisagées n'entraînent pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations de mauvaises odeur ou de fumée, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions d'équipements d'infrastructure autoroutière et les constructions et installations qui leur sont liés.

- 2.3 Dans le secteur IINAI, seules sont autorisées :

- les extensions d'activités industrielles, artisanales ou commerciales à l'exclusion de tout sous-sol, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus du niveau des inondations ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que le sinistre ne soit pas consécutif au risque inhérent au secteur.
- la réalisation de clôtures, sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

2.4 Dans le secteur IINAr, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées des bâtiments industriels existants et leurs annexes jointives ou non,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que le sinistre ne soit pas consécutif au risque inhérent au secteur,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructure.

2.5 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructure.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

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 un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en tenant compte notamment des talus et plantations.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Un seul accès sera créé à partir de la RD143, assurant les conditions de sécurité de l'accès.

3.2 Voirie

3.2-1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2-2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation de véhicules lourds et à la desserte de constructions ou installations à usage industriel .

3.2-3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque .

Article IINA 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Pour les installations industrielles ou artisanales, le raccordement au réseau public est obligatoire à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée. Les autres constructions autorisées doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement .

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3-1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement pluvial.

4.3-2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs. Ils ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter le débit d'écoulement superficiel ni d'en altérer la qualité.

4.3-3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article IINA 5 Caractéristiques des terrains

5.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface telle, qu'après réalisation du projet, la partie de terrain laissée libre de construction soit suffisante pour permettre un traitement des rejets E.U. et E.P., conforme à la réglementation en vigueur.

Article IINA 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent respecter les zones non aedificandi de 25 m le long de la RD143 et de 15 m le long de l'Austreberthe et être implantées à une distance au moins égale à 10 m des limites d'emprises publiques.

6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'à celles visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article IINA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 10 m doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

7.2 Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 m, cette distance par rapport aux limites séparatives est portée à 10 m.

7.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article IINA 9 Emprise au sol

Dans le secteur II NA, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article IINA 10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture ne doit pas excéder 20 mètres, non compris les superstructures des installations techniques nécessaires au fonctionnement des installations autorisées.

Article IINA 11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes. Les teintes criardes sont interdites.
- 11.2 Les projets devront présenter un aspect de simplicité et d'unité. Cette unité sera obtenue pour l'ensemble des volumes bâtis quelque soit les fonctions accueillies : activités, magasins ou ateliers constituant les programmes.
 - 11.2.1 La polychromie utilisée sera d'au maximum de deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
 - 11.2.2 Les parties de bâtiments réalisés en bardage le seront en pose horizontale pour au moins 50% des surfaces de façade.
- 11.3 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.4 Les parties de bureaux affectées à ces programmes pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.2.2, 11.3 et 11.4 pourront être autorisés.
- 11.6 La construction de mur de clôture est interdite, les murs de clôture existants peuvent être maintenus.
- 11.7 Les clôtures seront réalisées soit en grilles métalliques à mailles soudées, non torsadées, sur poteaux métalliques sans soubassement opaque d'une hauteur maximale de 2 m, soit en serrurerie à barreaudage vertical surmontant un mur bahut en maçonnerie.

Article IINA 12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules y compris les poids lourds correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.
- 12.3 Dans les zones IINA, les surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement ne devront excéder 30 % de la surface de la zone.

Article IINA 13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Au pourtour des lots, les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager : plantation d'arbres et d'arbustes.
- 13.2 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc, ce qui exclut les thuyas.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire .
- 13.4 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.3 seront reportées au plan de masse de la demande de permis de construire.
- 13.5 Les espaces verts occuperont au minimum 20 % de la surface de la parcelle.
- 13.6 Les parties de terrains, non construites et non occupées par des parcs de stationnement et voies privées, seront engazonnées et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.
- 13.7 Des écrans sous forme de véritables structures végétales suffisamment denses, constituées de haies vives à feuillage persistant, seront prévus autour des parcs de stationnement, afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article IINA 14 Coefficient d'occupation du sol C.O.S.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone IINA.

Article IINA15 Dépassement du C.O.S.

Sans objet.