

CHAPITRE II-2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA3

Caractères de la zone

La zone INA3 correspond au périmètre de la Z.A.C. du P.A.E.I. du Giessen. Cette zone naturelle est peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement).

Elle est destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire les besoins sous forme principale de constructions à usage d'activités économiques industrielles, artisanales et de services ainsi que leurs dépendances.

Elle comporte un secteur de zone INA3a.

La zone INA3 est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à condition :

- de respecter une organisation cohérente portant notamment sur les équipements d'infrastructure.
- d'être compatible avec la voirie et les réseaux existants ou à créer.

Les dispositions graphiques particulières portées au Plan du projet d'urbanisme définissent la position et la dimension des espaces structurants, les conditions d'implantation des constructions futures et la localisation des typologies végétales prescrites au présent règlement.

SECTION I-

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 INA3 : Occupations et utilisations du sol admises

1. Les conditions de l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone et satisfaire aux conditions suivantes :

- 1.1. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 1.2. Les terrains de l'opération doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, et d'électricité existants, et doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de la zone de manière à permettre des raccordements ultérieurs cohérents et adaptés aux caractéristiques de la zone.
- 1.3. La réalisation de l'opération est conforme avec les dispositions particulières portées au Plan du projet d'urbanisme de la ZAC annexé au présent dossier.

2. **Les O.U.S. admises :**

2.1. Les constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone ; toutefois les nouvelles lignes aériennes de transport d'énergie électrique ne sont pas admises.

3. **Les O.U.S. admises sous conditions :**

Sont admises sous réserve des conditions d'opérations fixées au paragraphe 1 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2 ci-dessous :

3.1. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des autres O.U.S. admises dans la zone, qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant immédiat.

3.2. Les constructions à usage d'équipements collectifs, commerces et restaurants à condition que ces constructions soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social.

3.3. Les constructions et installations à usage industriel, artisanale, de bureaux, de services, d'entrepôts et les activités commerciales liées à la production sur ce site.

3.4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient limitées à 150 m² de SHON par établissement et à condition :

- que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité. Toutefois, si pour des raisons de sécurité, le logement ne peut être intégré au bâtiment d'activité, il devra être réalisé postérieurement à la construction d'activité.
- qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire aux constructions et installations autorisées dans la présente zone et pour des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable.

3.5. Les installations et travaux divers suivants, à condition qu'ils soient liés aux OUS admises dans la zone :

- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont nécessaires ou liés à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3.6. Les dépôts de matériaux à l'intérieur des parcelles à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3.7. Les points d'information à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3.8. Dans le secteur de zone INA3a sont également autorisées les activités maraîchères ainsi que les constructions et installations en rapport avec ces activités hormis les logements de fonction et de services.

ARTICLE 2 INA3 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les Occupations et Utilisations du Sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 1 notamment les carrières, les étangs et les hôtels.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 INA3 : Accès et voirie

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques.

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2. 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire peut 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 :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - 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.
- 1.4. Chaque unité foncière est accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité. Le nombre d'accès à la voie publique est limité à deux accès par tranche de 50 mètres pour chaque unité foncière.

1.5. Aucun accès ne peut être réalisé au droit des linéaires mentionnés au plan d'urbanisme de la ZAC sous la dénomination « tronçon d'accès interdits au parcelles ».

1.6. Tout nouvel accès sur l'A 35 est interdit.

2. Voirie

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

2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2.3. Les voies nouvelles de circulation publique ont une largeur minimale d'emprise de chaussée de :

- 7 m pour la voie principale Nord-Sud,
- 6,50 m pour les voies de desserte Est-Ouest.

Une voie de desserte Nord-Sud s'inscrit sous forme de « liaison de principe » au Plan du projet d'urbanisme sous la lettre (A). Elle sera réalisée en fonction du besoin et du taux de remplissage de la zone. La largeur minimale d'emprise de chaussée est de 6,50 m.

2.4. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule, public ou privé de faire aisément demi-tour, à l'exception des chemins ruraux.

2.5. Une zone de stationnement de véhicules légers de 2 mètres de large au minimum doit être aménagée sur au moins un côté de la voie Est-Ouest et de la rue de Sommerberg.

2.6. Une zone piétonne d'une largeur de 1,50 m au minimum doit être aménagée au moins d'un côté de la chaussée.

2.7. Les intersections de voies sont traitées par des places (ou demi-places) circulaires d'un rayon de 15 m avec un espace vert de 5 m et un trottoir de 1,50 m périphérique.

2.8. Un point d'information sera aménagé à l'entrée principale au Sud de la zone.

ARTICLE 4 INA3 : Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales des parcelles privées doivent être évacuées vers le réseau de collecte public après stockage sur domaine privé dimensionné pour une occurrence de pluie au minimum décennale (sur la base de la pluviométrie locale).

Le débit de rejet des parcelles privées vers le réseau public est fixé à 10 l/s/ha de parcelle privée.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 INA3 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 INA3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan du projet d'urbanisme, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite de l'emprise publique des voies de circulation nouvelles, notamment de la voie principale Nord-Sud et des voies secondaires Est-Ouest.
- 10 mètres de la limite de l'emprise des carrefours et place de retournement.
- 5 mètres de la limite de l'emprise publique de la voie de « liaison de principe » mentionnée précédemment.
- 65 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Une règle architecturale particulière s'applique de part et d'autre de la voie secondaire Est-Ouest et le long de la rue existante au Nord rue du Sommerberg : 30% de linéaire de façades doit se caler sur la ligne d'implantation définie au plan du projet d'urbanisme.

2. Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public. Les coffrets électriques peuvent être admis dans les marges de recul bordant les voies de desserte à condition que ces installations ne gênent pas la visibilité et n'altèrent pas la sécurité des usagers. Les postes de transformation doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,5 m à l'alignement des voies et emprises publiques.
- aux corniches, aux avancées de toits autorisées dans cette emprise pour un maximum de 2 m de débord par rapport au bâtiment principal.

ARTICLE 7 INA3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan du projet d'urbanisme, toute construction ou installation doit être édifiée au moins à 5 mètres des limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation, coffrets électriques, etc.

Les coffrets électriques pourront s'implanter à l'alignement de la limite de propriété.

L'implantation des postes de transformation doit respecter une marge de recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 INA3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf dispositions contraires indiquées au plan du projet d'urbanisme ;

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.
2. Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 5 mètres.
3. Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, ...).

ARTICLE 9 INA3 : Emprise au sol

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection de saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.

Les sous-sols peuvent ne pas respecter les conditions d'emprise au sol.

2. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 INA3 : Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

1. Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faitage ou à l'acrotère de la toiture.
3. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
4. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

3. **Dispositions particulières**

Par exception, la hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques d'une emprise au sol inférieure à 25 m² tels que cheminées, silos, tours de fabrication à la condition que le traitement architectural de ces ouvrages soit réalisé en cohérence avec la construction principale.

ARTICLE 11 INA3 : Aspect extérieur des constructions

1. **Dispositions générales**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

2. **Dispositions particulières**

2.1 **Architecture**

Les postes de transformation électriques doivent s'intégrer architecturalement aux constructions.

Les coffrets des concessionnaires doivent créer une harmonie paysagère avec l'ensemble portail-clôture.

Les stockages extérieurs devront être aménagés de manière à ne pas être perçus des voies publiques. L'occultation des stockages se fera par l'implantation d'un écran de végétation, traité à l'article 13 du présent règlement, ou par l'utilisation de matériaux d'une gamme identique à celle des bâtiments implantés sur la même parcelle.

Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit.

Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et par la couleur à celui des façades principales.

2.1.1. Toitures

Les toitures terrasses, modulaires (sheds), courbes ou de toute autre forme, de facture moderne sont autorisées.

Les toitures à deux pans ou en mansarde, d'une pente supérieure à 15% sont interdites.

Les couvertures en fibrociment sont interdites.

Les tuiles sont interdites.

2.1.2. Couleurs

Couleurs de toitures : Les couleurs vives sont interdites.

Couleurs des bâtiments : en dehors des éléments de signalétique et des menuiseries, les couleurs des constructions seront choisies parmi des teintes grises, bleues ou vertes.

2.2. Clôtures

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre à partir du sol naturel.

Les clôtures doivent être constituées de grille ou grillage.

Les murs de clôture pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres pourront être autorisés de part et d'autre de l'accès à la parcelle sur une longueur maximum de 6 mètres de part et d'autre de cet accès.

2.3. Enseignes

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles seront fixées aux bâtiments à une hauteur maximale de 11 m et ne dépasseront pas la hauteur du bâtiment.

ARTICLE 12 INA3 : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

2. Normes de stationnement

GRILLE DES NORMES DE STATIONNEMENT DE LA ZONE INA3

| Type d'occupation du sol | Nombre de places (1) |
|---|-------------------------|
| - <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> <ul style="list-style-type: none"> - par logement de moins de 2 pièces - par logement de 2 pièces et plus | 1 place 2 places |
| - <u>Pour les restaurants</u> <ul style="list-style-type: none"> - par 10 m² de salle de restaurant | 1 place |
| - <u>Pour les constructions à usage de bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette | 1 place |
| - <u>Pour les constructions à usage d'activités (2)</u> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette | 1 place |
| - <u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette | 1 place |
| - <u>Pour les constructions à usage commercial</u> <ul style="list-style-type: none"> - Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette | 1 place |
| - <u>Pour les constructions non visées par les normes précédentes</u> , il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues. | |
| - <u>Pour les équipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. | |

(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².

ARTICLE 13 INA3 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés et entretenus en espaces verts pelousés et/ou plantés.

Ne pourront être compris dans les espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal,
- les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur des parcelles,
- les cours de service,
- les emplacements pour poste de transformation,
- plus généralement toute minéralisation du terrain naturel.

1. Espaces à usage publics

Les plantations prévues aux plans sont à respecter.

2. Espaces à usage privatif

2.1. Prescriptions générales

- Les espaces plantés doivent représenter une surface minimale de 20% de la surface de chaque unité foncière. Ces 20% ne pourront inclure les éléments compris dans les espaces verts et précités ci-dessus (Espace à usage public : 1).
- L'ensemble des surfaces non minérales (hors accès, parkings, stockage, bâtiment) devra être traité en espace vert paysager.
- Les espaces paysagers, hormis ceux qui sont précisés dans les prescriptions particulières ci-après, doivent être plantés d'arbres en cépées ou en baliveaux ramifiés à raison de deux sujets par are regroupés en différents bosquets de 50 m² environ et de gazon rustique.
- Les plantations en alignement hormis celles qui seront précisées dans les prescriptions particulières sont proscrites afin de donner un aspect naturel aux espaces paysagers.
- Les essences des plantations seront choisies dans la liste figurant en annexe 1 de la zone INA3.

2.2. Prescriptions particulières

Les plantations doivent être réalisées conformément au plan d'urbanisme de la ZAC.

Les plantations paysagères en bordure de voirie publique et en limite parcellaire Est-Ouest seront constituées de végétaux répertoriés dans la liste figurant en annexe 1 de la zone INA3 sauf pour les espaces paysagers singuliers mentionnés au plan du projet d'urbanisme pour certaines limites de profondeur plus importantes et de compositions différentes.

- **Les fonds de parcelles des unités foncières :**

Des bandes végétales seront plantées en fonds de parcelles situées sur les voies Est-Ouest. Elles comprendront une emprise de 5 mètres constituée d'une bande de 3 mètres en taillis et bosquets (églantiers, mûriers) en limite parcellaire et d'une bande de 2 mètres en gazon rustique en continuité. Ces bandes végétales peuvent être traversées par une bande de circulation non constructible d'une largeur de 10 mètres au maximum par unité foncière.

- **Le long d'une partie des bordures Sud et en fond de parcelles sur la limite Nord Ouest de la zone (aménagement n°1 au plan du projet de zonage) :**

Ces espaces recevront sur les emprises prévues au plan du projet d'urbanisme une plantation d'arbres à hautes tiges réunies par bosquets maintenant une vue filtrante de l'extérieur vers l'intérieur de la zone. Toute la longueur de la zone sera traitée hormis les abords de l'emplacement réservé.

3. Zones de stockage

3.1. Les aires de stockage autorisées doivent être masquées de la voie publique par des haies constituées de plantations d'arbres et d'arbustes suffisamment denses pour former un écran visuel efficace. Les essences végétales seront caractéristiques de celles observées dans le milieu naturel environnant.

3.2. Tout dépôt de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.

4. Espaces boisés classés

Néant.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 INA3 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Le COS est de 0,6.

ARTICLE 15 INA3 : Dépassement du C.O.S.

Non réglementé.

ANNEXE 1 de la zone INA3 : LISTE DES VEGETAUX CONSEILLES

| <u>GENRE - ESPECE - VARIETE</u> | <u>TAILLE</u> |
|---|---|
| <p><u>1. Arbres à tige</u></p> <p>Acer pseudo platanus Fraxinus angustifolia « Oxycarpa Flame » Fraxinus excelsior Quercus Robur Tilia platyphylos</p> | 18 - 20 |
| <p><u>2. Cépées et baliveaux</u></p> <p>Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Cornus mas Prunus pudus Salix caprea</p> | Cépées : 14-16 Baliveaux : 200 - 250 |
| <p><u>3. petits arbres et arbustes indigènes pour haies</u></p> <p>Cornus sanguineum Sambucus nigra Ilex aquifolium Eonymus europeux Rhamnus frangula Prunus spinoza Sambucus racemosa Rosa canina Ligustrum vulgare Viburnum opulus</p> | 60 - 80 |
| <p><u>3. arbustes ornementaux</u></p> <p>Spirea x argula Hypericum « Hidcete » Potentilla fruticosa Coronilla emerus Eonymus alatus « Compactus » Caryopteris x cladonensis Viburnum carlcephalum Viburnum x burkwoodi</p> | 60 - 80 |
| <p><u>4. plantes de couverture</u></p> <p>Hypericum calycinum Symphoricarpos chenaultii « Hancock » Lonicera nitida « maigrun »</p> | 60 - 80 |