

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un secteur d'extension de la partie urbanisée de la commune. Elle est peu équipée. Elle comprend un secteur IINA1 sur lequel pourront s'implanter des constructions individuelles.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IINA- 1: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 L'édification de clôture est soumise à autorisation.

1.2 Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

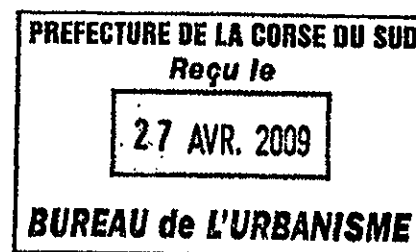
2 – Ne sont admis que :

2.1 Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve des conditions fixées ci-après.

2.3 Dans la zone, sous forme d'opérations individuelles ou d'ensemble et dans le secteur IINA1, sous forme d'opérations individuelles uniquement, les constructions :

- d'habitation et leurs dépendances,
- d'hôtellerie ou de para hôtellerie,
- d'équipement collectif,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de service,
- d'aires de stationnement ouvertes au public,
- sont tolérés les exhaussements et les excavations nécessaires à l'implantation des constructions, limités au plus près des constructions dans la limite de 1,50m »



Les équipements internes des l'opérations et ceux nécessités pour la raccorder aux divers réseaux existants dans les conditions fixées par les services techniques de la commune sont pris en charge par le pétitionnaire.

ARTICLE IIIINA-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

toute construction est interdite -sauf celles autorisées dans l'article 1- et notamment :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
- les lotissements à usage d'activité économique.
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisir, les bungalows de toutes natures ...
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas techniquement et/ou liés à l'implantation des constructions.
- les carrières.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIIINA- 3 : ACCÈS ET VOIRIE

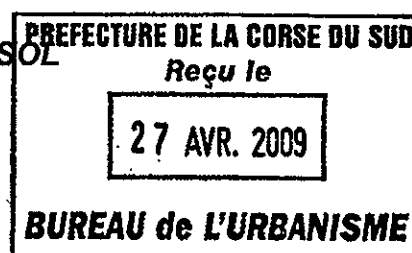
1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est 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. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et le ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE IINA- 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est à la charge du constructeur.

2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

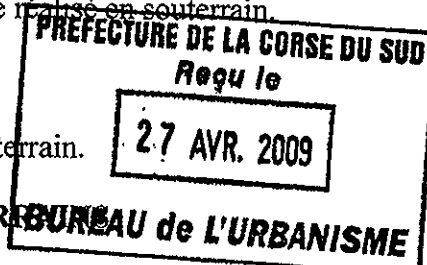
4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE IINA- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRENS

L'assiette foncière des opérations d'ensemble doit être au minimum de 1 ha et le lot ne peut être inférieur à 1 500 m².

Pour les opérations individuelles, la superficie de la parcelle ne peut être inférieure à 2000 m².



Dans le secteur IINA1 : la superficie minimale des parcelles pour les opérations individuelles autorisées ne peut être inférieure à 3000 m².

ARTICLE IINA- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 11 m de l'axe des voies

ARTICLE IINA- 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à 6 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE IINA- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT OU UNE MEME PARCELLE

Il n'est autorisé qu'un seul volume d'habitation sur une même parcelle ou un même lot.

Les annexes non habitables (telles que les piscines, les cuisines d'été ouvertes, les abris de jardin...) doivent être édifiées soit en continuité de la construction pour ne former qu'un seul volume soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la construction.

En ce qui concerne les garages, ils doivent être édifiés en continuité de la construction pour ne former qu'un seul volume sauf si, pour des raisons architecturales ou d'insertion dans le site. Ils sont réalisés dans le relief avec les toitures végétalisées.

Les diverses dépendances doivent être attenantes au volume habité.

ARTICLE IINA- 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE III NA – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures. Elle définit une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser

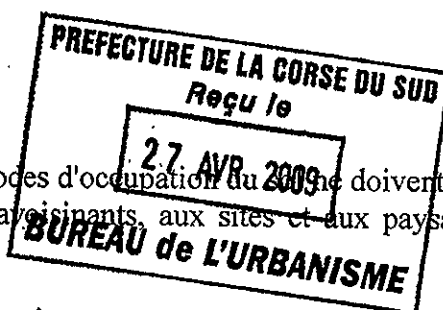
La hauteur des constructions ne peut excéder : 6m

ARTICLE IINA- 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les façades : les enduits dits tyroliens ou projetés mécaniquement ne sont pas recommandés. Les couleurs doivent rester en harmonie avec l'environnement.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 27 et 30%. Les toitures terrasses sont interdites. Pour les immeubles collectifs, les toitures terrasses sont autorisées sur le dernier niveau dans la limite de 15% de l'emprise au sol des bâtiments et sur la totalité des autres niveaux.



Par contre sont autorisés les éléments de raccordement, sous forme de terrasses non accessibles, entre toitures tuiles pour une superficie ne pouvant excéder 15% de l'emprise au sol du bâtiment.

Sont autorisées les terrasses si elles sont accessibles pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Le faitage des toitures suivra au plus près les courbes de niveau.

Les clôtures seront réalisées de la manière suivante : un muret d'une hauteur maximale de 0,45 m, d'une haie vive en retrait du muret sur le domaine privé et éventuellement d'une fermeture ajourée (grillage, grille ...) en retrait de la haie sur le domaine privé. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m.

ARTICLE IIINA- 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les constructions individuelles d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par construction sur le domaine privé, une avant la clôture, une après la clôture.

Pour les autres constructions autorisées, il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de SHON.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assurer sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires ou de stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IIINA -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIINA -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sur l'ensemble de la zone le COS maximum est fixé à 0,15

ARTICLE IIINA -15 : DEPASSEMENT DU COS

Néant

