

ZONE IINA

Caractère de la zone

Cette zone non équipée ou insuffisamment équipée à vocation, à court ou moyen terme, d'équipements publics et d'extension urbaine s'y rattachant pourra être urbanisée :

- soit par une modification du P.O.S.
- soit par la création d'une Z.A.C.
- soit par la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement coordonné et cohérent de la zone.

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

ARTICLE IINA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les équipements publics notamment scolaires.
- b) Les commerces et activités de proximité.
- c) Les habitations directement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone : logements de fonction, gardiennage.
- d) Des constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- e) Les lotissements, à l'exception de ceux à usage d'habitation.
- f) Les terrains et salle de jeux, de sports, et de loisirs, dont les piscines.
- g) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- h) Les clôtures.

2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte (accès extérieur).
- b) La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre.

ARTICLE IINA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINA1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie et les lotissements à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

*Les accès doivent être dimensionnés et adaptés à l'importance du projet.
Un seul accès est admis sur chacune des R.D. 562 et 37.*

2 - Voirie

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

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

ARTICLE IINA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau..

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires.

L'évacuation des eaux pluviales ainsi que la vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE IINA5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les opérations admises à l'article IINA1, hormis les équipements et services publics, le terrain d'assiette ne doit pas être inférieur à 5 000 m².

ARTICLE IINA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. En ce qui concerne les terrains riverains de la RD 562 la distance d'implantation est portée à 75 m de l'axe de cette route. Pour ceux jouxtant la RD 37 cette distance est portée à un minimum de 15 m par rapport à l'axe de la route.

ARTICLE IINA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE IINA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Il n'y a pas de règle d'implantation pour les piscines.

ARTICLE IINA9 - EMPRISE AU SOL

a) L'emprise des constructions (annexes comprises) est fixée à 50 %. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.

b) Pour les équipements publics à caractère scolaire, sanitaire, hospitalier et sportif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE IINA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2 - Hauteur absolue

Pour les terrains de pente < 10 %, la hauteur des constructions est de 7 m. Elle peut être portée à 9 mètres pour la construction à usage hôtelier et d'équipements publics.

Pour les terrains de pente supérieure à 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée suivant les mêmes prescriptions par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).

ARTICLE IINA11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures

Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal ou en tuiles romanes. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes. En ce qui concerne les équipements publics structurants, les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à quatre pentes.

3 - Facades

Sont interdites toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier des couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

4 - Clôtures

Elles peuvent être réalisées en fonction de l'environnement, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. De manière à assurer plus efficacement la protection des équipements publics particulièrement fréquentés ou comportant des installations sensibles, la mise en place de grilles renforcées est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Elles devront être édifiées à 5 m de la limite de la parcelle, et, en cas d'impossibilité, suivant les spécifications des services compétents.

5 - Portails

Ils seront réalisés à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Ne sont pas soumis à cette règle les portes ou les portillons.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

6 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes de celles fixées aux précédents alinéas du présent article peuvent être admises si elles résultent de recherches architecturales assujetties à des études particulières d'insertion dans le site et restent en harmonie avec le caractère du site et des paysages.

ARTICLE H1A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour véhicule automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- Pour les habitations destinées au fonctionnement de la zone : une place et demie de stationnement ou de garage par logement au moins.

- Pour l'hôtel : une place et demie de stationnement ou de garage par chambre

- Pour les constructions à usage de commerces et d'activité de proximité : quatre places minimum pour 100 m² de S.H.O.N., en fonction de l'activité et du contexte local.

- Pour les installations de type scolaire, les places de stationnement, tant pour les véhicules et les deux roues que pour les autocars, devront permettre d'accueillir les véhicules des personnels enseignants et de service ainsi que ceux des accompagnateurs et des visiteurs.

Toutes dispositions devront être prises pour assurer dans les meilleures conditions possibles la sécurité de la circulation dans la zone et l'efficacité du stationnement tant dans l'espace que dans le temps.

ARTICLE IINA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

2 - Toutes dispositions seront prises pour limiter, au strict minimum nécessaire, la suppression des plantations existantes.

3 - Les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et services publics.

4 - Tout parc de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voitures.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les commerces et les activités de proximité le C.O.S. est fixé à 0,30 avec une surface hors œuvre nette maximale de 1 500 m².

Il est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Les équipements publics à caractère scolaire, sanitaire, hospitalier et sportif, ne sont pas soumis au coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE IINA15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.