

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA :

Qualification de la zone

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction à vocation principale d'activités compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires.

Cette zone comporte un secteur IINAA plus particulièrement destiné à l'accueil d'activités hôtelières et de loisirs.

Section 1 – Nature de l'occupation du sol

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

- 1.1 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2
- 1.2 Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- 1.3 Le stationnement des caravanes (art. R. 443.4 du code de l'urbanisme).
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R 443.7 du code de l'urbanisme)
 - saisonniers (art. R. 443.8.1 du code de l'urbanisme)
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article IINA2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable et sous réserve de ne pas rendre plus difficile l'urbanisation de la zone :
 - pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives ;
 - la reconstruction des bâtiments y compris leur agrandissement mesuré pour des motifs techniques ou d'insalubrité ou à la suite d'un sinistre
- 2.2 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15 du règlement.

2.3 Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à conditions que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et limiter les risques d'incendie.

2.4 Les activités de petites industries, les dépôts, les constructions d'habitation liées au gardiennage et les installations techniques nécessaires au fonctionnement du réseau de triage sous réserve que :

- l'occupation du sol 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 ou lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles

- le niveau des nuisances soit rendu compatible avec la vocation des zones voisines

2.5 - De plus dans le secteur IINAa, sont en outre autorisées :

- les activités hôtelières et de loisirs

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols :

Article IINA 3 : Accès et voiries :

3.1 Les constructions et installations doivent donner sur des voies permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

3.2 La largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 10 m

3.3 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 manœuvres sur la voirie.

Article IINA 4 : Desserte par les réseaux :

4.1. – EAU POTABLE :

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2.- ASSAINISSEMENT :

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

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, (notamment aux arrêtés ministériels du 3.3.82 et du 14.9.82) et au vu de l'étude pédologique réalisée. Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article IINA 5 : Caractéristique des terrains :

5.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1. Une marge de reculement d'au moins 10 m comptée à partir de l'axe des voies publiques sera respectée.

Article IINA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.□. La distance minimale à respecter entre la limite de propriété et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

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

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article IINA 9 : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

Article IINA 10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction : elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

Article IINA 11 : Aspect extérieur

11.1. Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, l'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.

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 et en nombre suffisant.

Article IINA 13 : Espaces libres et plantations

4.2.□. Les marges de recul prescrites aux articles IINA 6 et IINA 7 devront être plantées d'arbres de haute tige.

- 13.2. Pour chaque opération, la surface d'espace vert sera égale à 20% de la superficie des parcelles, non compris les parkings ; toutefois, les parties plantées de ces parkings seront prises en compte dans ces 20%.
- 13.3. Les dépôts et stockages extérieurs doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.
- 4.2.□. Les plantations seront choisies parmi les espèces d'essence locale.

Section 111 – Possibilité maximale d'occupation des sols

Article IINA 14 : Coefficient d'occupation des sols

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article IINA 15 : Dépassement du C O S

- 4.2.□. Sans objet.