

TITRE III – Chapitre II

ZONE IINA et IINAA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle est destinée, compte-tenu de sa situation à être urbanisée à moyen terme, d'où l'appellation de zone naturelle réservée pour l'urbanisation future (IINA).

Elle concerne le secteur constituant la phase 2 de l'aménagement des Dagueys, situé au Sud de la phase Nord d'urbanisation.

Vouée notamment à l'habitat, elle ne constitue pas une zone de sectorisation, en restant ouverte à des vocations diverses.

Afin de préserver la cohérence de son urbanisation future, la zone IINA a vocation à accueillir des projets d'une certaine ampleur comportant la réalisation préalable par l'aménageur des équipements induits.

En outre, la zone IINA est pour partie soumise à une modification de l'autorisation Loi sur l'Eau obtenue en 1997.

La zone IINa est un sous-secteur situé à l'Est de la zone IINA. Le règlement de la zone IINA s'applique à la zone IINAA à l'exception d'une disposition particulière dans l'article IINA 1.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 du Titre I – Dispositions générales - s'appliquent, dont celles de l'alinéa 5-4 relatives à la Loi Barnier (Entrées de Ville).

ARTICLE IINA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- Les parkings aménagés ;

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, y compris des constructions liées à l'activité agricole ou viticole, à condition que le projet soit compatible avec les réseaux existants, qu'il ne nuise pas à l'urbanisation future cohérente du secteur et qu'il respecte le caractère de la zone ;
- Les activités limitées à une SHON de 1 500 m² (commerces, artisanat, petite industrie, hôtellerie, services) sauf en zone IINAA ;
- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - cultuel
 - culturel
 - de bureaux de SHON limitée à 1500 m²
- Les constructions et installations d'équipement collectif ou public ;
- Les constructions et installations à usage sportif, touristique et de loisirs ;
- Les lotissements de toute nature et les ensembles d'habitations ;
- Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, respectant les destinations et les surfaces ci-dessus énoncées, à condition que toutes les mesures soient prises pour protéger le milieu dans lequel elles s'implantent.

Les opérations visées aux alinéas ci-dessus, peuvent être autorisées par anticipation sur l'urbanisation future à condition :

- De ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Que le projet fasse partie d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec une urbanisation cohérente de la zone et présentée par le pétitionnaire dans un schéma global d'aménagement. Toutes les dispositions garantissant l'urbanisation de la surface résiduelle de l'unité foncière devront être répertoriées sur ledit plan d'aménagement.

Dans le seul cas où l'existence et la capacité des voiries et réseaux divers peuvent en l'état l'admettre, un projet isolé qui ne nuit pas à la cohérence de la zone et respecte son caractère, pourra être autorisé.

Qu'en outre,

- Le projet porte sur un terrain d'assiette d'au moins 4 000 m² d'un seul tenant – et sur 4 logements minimum pour les projets d'habitation -.
- Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux.
- Les équipements internes à l'opération, et ceux nécessités par la raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- En tant que de besoin, le pétitionnaire réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs dans les conditions réglementaires fixées en la matière.

Sont admis également :

- Les dépôts de matériaux nécessaires au Service Public ou liés à une activité artisanale contiguë sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la protection du milieu naturel et soient occultés.
- Les lotissements à usage de jardins familiaux
- Dans les zones d'isolement acoustiques (voir plan au zonage), les constructions à usage d'habitations devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE IINA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ce qui n'est pas autorisé à l'article IINA1 est interdit :

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation type « maison mobile »

- d'entrepôts sauf autorisés à l'article IINA 1 ou s'ils sont intégrés à un projet d'ensemble ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- Les exhaussements de sol sauf, sous réserve du respect des réglementations en vigueur, s'ils répondent à des impératifs techniques ou s'ils visent à assurer la sécurité des personnes ou à réduire la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées aux risques d'inondation ;
- Les installations classées ne respectant pas les conditions de l'article IINA 1 ;
- Les bâtiments mobiles isolés ou non, non soumis à permis ou déclaration de travaux, à l'exception du mobilier urbain et des dispositifs temporaires de chantiers ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions définies aux articles du Titre I – Dispositions Générales – s'appliquent à l'exception de l'article 9.

ARTICLE IINA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre 1 – Dispositions Générales – sont applicables. Les dispositions suivantes complètent ces prescriptions.

1 – Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.

2 – Voirie

- Les dimensions et formes des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. »

ARTICLE IINA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être dotée d'un dispositif anti - retour.

Toutefois, la desserte ne pouvant être assurée que si les caractéristiques du réseau l'autorisent (notamment pour la défense contre l'incendie), le projet pourra être conditionné, le cas échéant, au fait que le pétitionnaire pallie les insuffisances et prenne à sa charge les renforcements induits par son projet, conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

Outre leur éventuel équipement en assainissement individuel, les nouveaux lotissements devront être dotés d'un réseau séparatif dans le cadre de leur futur raccordement au réseau public.

2.1 – Eaux pluviales

Le traitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales respecteront le Schéma Directeur Assainissement figurant en annexe au P.O.S.

Dans l'éventualité d'un raccordement au réseau public et en tant que de besoins, des mesures compensatoires devront être prévues et réalisées par le pétitionnaire sur son propre terrain afin de ne pas dépasser le débit de fuite maximum de 3 litres par seconde, par hectare, admissible par ce réseau.

Dans le cas d'un réseau public inexistant ou insuffisant, le pétitionnaire sera tenu d'assurer l'évacuation dans le milieu naturel et l'éventuel traitement des eaux pluviales du projet, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2 - Eaux Usées

- Située **en zone d'assainissement collectif** par le zonage assainissement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux vannes et eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci et la réglementation en vigueur.

Toute forme d'assainissement EU individuel est interdite sauf cas d'exonération dûment justifié prévu à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires industrielles et les eaux usées d'une activité reconnue polluante, devront être pré-épurées et subir un pré-traitement approprié avant d'être conduites au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas où, après traitement, les rejets traités d'un projet industriel ou d'une activité reconnue polluante, ne pourraient être autorisés à s'évacuer par le réseau public d'assainissement, l'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la mise en place d'un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel, pris en charge par le pétitionnaire dans les formes prévues par la réglementation à cet effet.

Dans le cas de réseaux inexistantes ou insuffisants, le pétitionnaire devra réaliser les réseaux ou renforcements de réseaux nécessaires à son projet, conformément aux dispositions du Schéma Directeur Assainissement EU de la Commune.

Ces aménagements seront pris en charge par le pétitionnaire dans les formes prévues à cet effet par la réglementation en vigueur.

- Situé **en zone d'assainissement individuel** par le « zonage d'assainissement », l'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales.
L'assainissement individuel sera réalisé par le pétitionnaire, en respect du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental et du zonage assainissement, et pris à sa charge dans les formes prévues par la réglementation en vigueur.

3 – Electricité – Téléphone – Radiodiffusion sonore et visuelle

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés de la manière la moins apparente possible. Autant que faire se peut, ils seront ensevelis.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle et la pose d'antennes paraboliques ne pourront être entreprises que conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE IINA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour que le terrain d'assiette du projet soit constructible, sa surface doit être au moins de 4 000 m². Un aménagement qui ne portera que sur une partie d'une unité foncière plus grande, fera obligatoirement état d'un projet global sur la totalité de la superficie de façon à permettre l'urbanisation rationnelle de l'ensemble.

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

- Sauf dispositions contraires issues de l'article 5-4 du Titre I,

Les constructions seront implantées à 4 m minimum en retrait de l'alignement sur la voie de desserte privée ou publique.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE IINA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu

La distance à toute limite non contiguë sera de 4 m minimum (y compris en fond de parcelle).

Les constructions à usage d'annexe d'habitation, d'une hauteur totale maximum de 3,50 m pourront être édifiées en contiguïté à ces limites quelles qu'elles soient.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.
- L'implantation des piscines se conformera au régime commun.

ARTICLE IINA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles avec, si la surface totale du terrain d'assiette du projet est inférieure ou égale à l'hectare, un minimum de 4 mètres, sinon de 8 mètres.

Seul le minimum de 4 mètres est imposé pour les constructions et ouvrages techniques sous réserve que les exigences en matière de sécurité et défense contre l'incendie soient satisfaites.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE IINA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain considérée.

ARTICLE IINA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.
- Cet article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale.

ARTICLE IINA 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les prescriptions définies à l'article 7 du Titre I – Dispositions générales s'appliquent et sont complétées comme suit :
- Les constructions devront présenter une cohérence des volumes, une unité de structure, d'aspect et de matériaux ainsi qu'une bonne intégration au paysage et à l'urbanisme éventuellement pré-existant.

1 – Bâti existant

Tous les travaux le concernant doivent être prévus dans le souci de sa mise en valeur.

2 – Menuiserie – Serrurerie – Fermeture

Les menuiseries en bois, en PVC, en aluminium anodisé, en acier inox ou acier peint, seront traitées avec le souci d'un bon vieillissement des installations.

Elles devront tendre aussi à bien proportionner les éléments ou à fractionner les éventrements trop vastes.

3 – Constructions nouvelles

Toute intervention, devra tenir compte des caractéristiques du site et de l'environnement, notamment en ce qui concerne :

- la volumétrie des constructions.
On évitera de la réduire à une unique masse compacte (le « cube ») non architecturée.
- La forme, la pente et le type des toitures.
- La forme et la proportion des percements.
- La nature et la coloration des matériaux utilisés en général

Toute forme d'architecture novatrice pourra être autorisée si elle est intégrée au site.

4 – Coloris

- Pour les bâtiments à usage d'activité, on recherchera la composition d'ensembles homogènes de teintes plutôt foncées, rehaussées de structures apparentes, de « liserés » ou lignes teintés de couleurs vives.
- Dans les secteurs prolongeant une urbanisation déjà effective, on recherchera une harmonie avec le paysage bâti lorsqu'il s'inscrit dans le présent règlement.
- Seront évités tous les mélanges de tons qui « virent » dans le temps ou vieillissent mal (vert d'eau, bleu azur, mauve).

5 – Toiture - Couverture

- Les toitures-terrasses exclusives (sur la totalité du bâtiment) sont interdites. Elles pourront recouvrir partiellement les constructions neuves ou les extensions.
- Le présent article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale, ni aux projets liés à une fonctionnalité spécifique à usage du public.

6 - Clôtures

Elles ne devront en aucun cas dépasser 2 m de haut.

Minérales ou végétales, elles seront intégrées au projet global, au site et à l'environnement et préserveront une bonne visibilité pour les automobilistes.

ARTICLE IINA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

S'appliquent les prescriptions de l'article 8 du Titre I – Dispositions générales –

ARTICLE IINA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et les implantations respecteront la végétation existante.

Toutefois, si pour des raisons fonctionnelle ou techniques dûment justifiées, la végétation ne pouvait être respectée, les plantations d'alignement et tout arbre abattu devront être remplacés.

- Les parcs de stationnement découverts seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, selon une implantation groupée ou diffuse, fonction d'une qualité fonctionnelle et architecturale accrues.
- Lors de tout projet, 10 % de la superficie du terrain (voiries déduites) dont les 2/3 d'un seul tenant, seront traités en espaces verts plantés et comprendront au minimum un arbre de haute tige pour 300 m².

De plus, pour les groupes d'habitations et les lotissements, portant sur un terrain d'assiette égale ou supérieure à 1 ha, un espace commun correspondant à au moins 30 m² par lot (par logement pour les projets d'habitation) avec un minimum de 1000 m² d'un seul tenant, doit être aménagé et planté.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S de la zone est fixé à 1,20 pour l'habitation les équipements publics et collectifs et à 1 pour les autres constructions.

ARTICLE IINA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas prévu de dépassement possible sauf dans le cas prévu à l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme de reconstruction à l'identique après sinistre en respect de l'article 5-10 du Titre I – Dispositions Générales.