

Z O N E I N A

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones sont destinées à accueillir, à terme, le développement du village. Actuellement, ce sont des terrains insuffisamment ou non équipés, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation progressive des équipements, notamment le renforcement du réseau d'eau potable.

Ces zones, situées pour l'essentiel à la périphérie du centre du village ne pourront s'urbaniser que sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine, etc ...) comportant au moins 3 lots ou 3 logements, qui devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement global, étudié en concertation avec la municipalité.

Deux secteurs ont été délimités pour tenir compte des dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires). L'urbanisation du secteur INAA nécessitera l'installation d'un dispositif d'assainissement semi-collectif, positionné en partie basse du secteur, et dimensionné pour l'ensemble de la zone. Le secteur INAb s'urbanisera lorsque l'unité de traitement des eaux usées du village sera réalisée : le raccordement à ce réseau collectif est obligatoire.

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

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Toute installation d'un système d'assainissement est soumise à déclaration.

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

- 2.1. Les constructions à usage : - d'habitat
- de services et de bureaux
- d'artisanat et de commerce
- hôtelier et de restauration

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;

- 2.2. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
2.4. Les constructions publiques à usage d'équipement collectif ;
2.5. Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après ;
2.6. Les aires de stationnement, les parcs d'attractions et les aires de jeux ouvertes au public (articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

- 3.1. Les constructions à usage : - d'habitat
- de services et de bureaux
- d'artisanat et de commerce
- hôtelier et de restauration

* ne seront admises que :

- si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble comportant au moins 3 lots ou 3 logements à vocation principale d'habitat ;
- si elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone portant sur l'organisation des communications et la desserte par les réseaux.

- 3.2 - Les constructions à usage hôtelier et de restauration ne sont admises qu'après avis de la DDASS sur le dispositif de traitement des eaux usées, au vu d'une expertise hydrogéologique spécifique.

- 3.3. Les constructions à usage artisanal, de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.
- 3.4. Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et notamment :

1. Les constructions à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole
2. Les installations classées autres que celles visées à l'article I NA 1 ci-dessus.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les installations et travaux divers à autorisation soumis aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux prévus aux articles I NA 1.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

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

Dans certains cas, les voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

- 2.1 - L'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs ainsi que la superficie minimale des lots privatifs devront être conformes à la carte d'aptitude des sols (cf. annexes sanitaires).

Il ne pourra être autorisé qu'un seul logement sur les superficies minimales, constructibles imposées par la carte d'aptitude.

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension mesurée d'une construction existante à la date d'approbation du P.O.S., sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements nouveaux, et après l'accord des services techniques compétents en matière d'assainissement.

- 2.2 - Dans le secteur I NAa, l'urbanisation est liée à la mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif, positionné en partie basse du terrain et dimensionné pour l'ensemble de la zone avec les services compétents de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- 2.3 - Dans le secteur INAb, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

3 - Eaux pluviales :

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 du terrain.

4 - Electricité - Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite d'emprise des domaines public et privé.

- 2 - En bordure des fossés-mères, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édiflée à une distance du bord du fossé au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes E.D.F.

ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres sous sablière pour les constructions individuelles et 12 m pour les constructions à usage collectif.

Les ouvrages publics (château d'eau, lignes E.D.F., etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 - Toute construction nouvelle devra être conçue en fonction du caractère du site et de façon à s'insérer dans l'environnement architectural et paysager.
- 2 - Couvertures :
Les toitures du bâtiment principal doivent être à deux versants au moins et de pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuile courbe (à l'exclusion des tuiles plates).

Les toitures terrasses sont autorisées pour les garages et bâtiments annexes à condition qu'ils ne dépassent pas 2,50 m de hauteur.
- 3 - Parements extérieurs :
Les constructions nouvelles et les ravalements de construction devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc ...), ainsi que l'imitation de matériaux (fausses briques, etc ...).
- 4 - Clôtures :
Les clôtures doivent être constituées, soit de haies vives, grilles ou grillages, soit d'un mur maçonné de même nature que le bâtiment principal.

La hauteur maximale des clôtures à l'alignement est fixé à 1,80 mètre.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour chaque logement, il sera exigé deux places de stationnement dont une place située à l'extérieur du lot : le portail pourra être positionné avec un retrait de 2,50 m par rapport à la clôture pour permettre le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés : SANS OBJET

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera soit planté soit aménagé (aire de jeux, mail, place publique, etc ...), étudié en concertation avec la municipalité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles I NA 3 à I NA 13.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

SANS OBJET