

## B - ZONE IINA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité composée essentiellement d'habitations individuelles (isolées ou groupées). On distingue au sein de cette zone IINA :

- 2 secteurs IINA a et IINA b, qui se différencient du reste de la zone IINA par le minimum imposé à une parcelle pour être constructible.
- 1 secteur IINA c composé essentiellement d'habitations individuelles groupées.
- 1 secteur IINA d de densité plus forte, destiné au logement, à l'activité commerciale et économique et à l'usage de l'enseignement et professions libérales.
- 1 secteur IINA t, qui autorise les toitures terrasses.

La IINA et ses secteurs sont concernés par la proximité de la route départementale 986 classée voie bruyante (classement de catégorie 2 au niveau des infrastructures de transports terrestres).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE IINA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**1 - Ne sont admises, à l'exception des bâtiments localisés comme Élément Paysager sur les documents graphiques, que les occupations ou utilisations du sol ci-après :**

- En zone IINA et en secteurs IINA a, IINA b et IINA t :

Les constructions individuelles à usage d'habitation.

- En secteur IINA c :

Les constructions individuelles groupées à usage d'habitation.

- En secteur IINA d :

Les constructions tertiaires à usage de commerce, d'enseignement, professions libérales, les structures d'accueil, d'hébergement, ainsi que les annexes s'y rattachant directement et les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées au 2 ci-après.

- Cas général à l'ensemble de la zone et des secteurs :

La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants, jusqu'à concurrence de 10 % ou 40 m<sup>2</sup> maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni de créer de logement supplémentaires et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

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

Les constructions autorisées ci-dessus en zone IINA et dans les différents secteurs, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux prescriptions réglementaires. La bande de terrain concernée (250 mètres) est reportée sur le plan de zonage du POS.

Le 5 mars 2014  
Le Commissaire Enquêteur  
Marie-Christine BOYER



COMMUNE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE

**2 - Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions autorisées au 1 ci-dessus en zone IINA ne le sont que, sous réserve de la prise en charge par l'opérateur des équipements en voirie et réseaux divers ainsi que leur raccordement aux réseaux publics dans le cadre de la réglementation en vigueur.

En outre tout dépôt de demande d'autorisation de construire devra faire l'objet d'une réflexion d'aménagement de la zone en coordination avec l'Architecte conseil de la commune.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone. Dans le cas d'une construction nécessitant des déblais ou remblais, le constructeur fournira un plan précis de la situation avant et après travaux (niveau du terrain avant et après travaux).

**3 - Elément paysager :**

Ne sont autorisés que la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments localisés comme Elément Paysager sur les documents graphiques.

**ARTICLE IINA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les divers modes d'occupations des sols prévus aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En secteur IINA d, est également interdit les habitations individuelles.

## **SECTION 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE IINA 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tous accès nouveaux sur la RD 986 sont interdits à l'exception de ceux réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

#### **2. Voirie**

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Les voies devront avoir des caractéristiques conformes aux prescriptions définies au « Cahier des prescriptions techniques » (pièce IV du POS).

### **ARTICLE IINA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Sauf dans le cas de réseau unitaire, les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).

### **2.1. Assainissement - eaux usées**

L'immeuble doit être raccordé au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visible.

Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

### **2.2. Assainissement - eaux pluviales**

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongés le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre du paragraphe 2.1. ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

### **3. Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique manifeste. Dans ce cas l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être obligatoirement et systématiquement établis en souterrain.

Il conviendra d'installer systématiquement des fourreaux de câblage pour la télévision par câble.

### **ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les divisions de terrain ne doivent en cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Qu'elle soit issue ou non d'une division, la superficie minimale d'une parcelle pour être constructible est fixée à :

- 1 500 m<sup>2</sup> en zone IINA et secteur IINA t,
- 5 000 m<sup>2</sup> en secteur IINA a,
- 4 000 m<sup>2</sup> en secteur IINA b,
- En secteur IINA c et IINA d, il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 986.
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les bâtiments d'infrastructure ainsi que les installations (ouvrages de rétention, parcs de stationnement...) peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### **ARTICLE IINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zone IINA et dans les secteurs IINA a, IINA b, IINA c et IINA t :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2 = L$ ).

Les piscines seront implantées en respectant impérativement le recul de 4 mètres.

**En secteur IINA d :**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 m.

**Cas général à la zone et aux secteurs :**

Les bâtiments techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

### **ARTICLE IINA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

### **ARTICLE IINA 9 - EMPRISE AU SOL**

En secteurs IINA c et IINA d, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 %.

Pour le reste, non réglementé.

### **ARTICLE IINA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux d'aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 mètres à l'égout des toitures
- 8,50 mètres au faîtage

Le nombre de niveaux superposés est limité à deux (soit R+1)

En secteur IINA d : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres

Les constructions annexes autorisées dans la bande de recul des 4 m (article IINA 7 précédent) sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout de la toiture et à 4 mètres de hauteur au faîtage. Le nombre de niveau autorisé est limité à un (soit R+0).

#### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

#### **Bâtiments publics**

La hauteur maximum totale des bâtiments publics est fixée à 10 mètres

### **ARTICLE IINA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les murs de séparations, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, des constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1. Toitures :**

Elles seront exécutées avec des tuiles canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées (échantillons visibles en mairie). On pourra poser ces tuiles sur des plaques spéciales sans tuiles de couvrant, sauf en bordure de toit. Toutefois, il est conseillé pour la beauté de la toiture de les poser avec tuiles de couvrant.

Il est conseillé de réaliser les génoises en tuiles canal identiques à la toiture et non en éléments préfabriqués ou standard du commerce. Dans la mesure du possible, les bordures de toit seront traitées en crénelage, la tuile d'éégout dépassant d'un tiers la tuile de couvrant.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.

En secteur IINA t, les toitures terrasses sont autorisées.

En secteur IINA d, sont autorisées :

- Les toitures en pente
- Les toitures terrasses

Le choix des matériaux pour couvrir les toitures est laissé libre sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

### **2. Traitement des façades :**

Pour les constructions à usage d'habitation, les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Pour les autres constructions, les ouvertures ne sont pas règlementées.

### **3. Enduits extérieurs :**

Pour les constructions à usages d'habitation, les enduits extérieurs seront exécutés selon la palette disponible en mairie.

Pour les autres constructions, les façades en verre, en bardages métalliques, en habillage bois, sont autorisées.

### **4. Terrasses :**

Les revêtements de sol des constructions à usage d'habitation seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

### **5. Energies nouvelles :**

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

L'intégration de ces éléments ainsi que les antennes paraboliques devront être soumises à autorisation préalable.

## **6. Clôtures :**

Dans les lotissements existants, on adoptera la clôture correspondant au règlement antérieur ou / et celle des voisins immédiats, en accord avec le service urbanisme de la mairie. Dans les autres cas :

- Sur rue, le mur sera de 1,25 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Les enduits du mur seront exécutés selon la palette disponible en mairie. De plus, uniquement en secteur IINA t et IINA d, des clôtures partielles, de type grillage plastifié, pourront être autorisées.
- Entre voisins, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de 1,50 mètre de hauteur maximum posée sur des potelets plastifiés (un calage de 20 centimètres en dur pourra être autorisé en pied de clôture).

En secteur IINA d les clôtures ne sont pas obligatoires.

## **7. Garages :**

Les portes de garage des constructions à usage d'habitation ne devront en aucun cas être métalliques.

## **8. Projets de style contemporain :**

Les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **9. Élément paysager :**

Les bâtiments et leurs annexes, localisés aux documents graphiques, ne peuvent être que reconstruits et réhabilités à l'identique ou construits et agrandis selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du bâti, aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures que des clôtures.

## **ARTICLE IINA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement de devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement,
- Pour les autres constructions ou établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique. L'aménagement des aires de stationnement (superficie et revêtement) devra être conforme aux prescriptions définies au cahier des prescriptions techniques (pièce IV du POS).

Il est rappelé que le stationnement est interdit sur la voie publique.



### **ARTICLE IINA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige (2 mètres minimum de hauteur) par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans le cas de parcelle boisée, un état du boisement devra être fourni avec la demande de permis de construire et avant tout abattage. Une autorisation préalable devra être demandée et obtenue de la part des services de l'Etat compétents après avis favorable de la commune, et les dits abattages ne devront être entrepris qu'après visite sur place du service urbanisme de la commune.

Pour tout projet, il pourra être demandé des plantations pour assurer une unité paysagère du site ou pour intégrer au mieux la construction à son site.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IINA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

En l'absence d'équipements, le COS est nul.

Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article IINA 1, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à :

- 0,30 en zone IINA et secteur IINA t,
- 0,10 en secteur IINA a,
- 0,12 en secteur IINA b,
- 0,40 en secteur IINA c et IINA d.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la surface hors œuvre brute maximum autorisée est fixée à :

- |                    |                   |                     |                   |
|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| - garage :         | 40 m <sup>2</sup> | - cave :            | 20 m <sup>2</sup> |
| - abri de jardin : | 20 m <sup>2</sup> | - abri de piscine : | 20 m <sup>2</sup> |

### **ARTICLE IINA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le dépassement du COS est interdit.