



TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE INA

Cette zone, actuellement non ou insuffisamment équipée, est destinée à recevoir principalement des habitations individuelles, après réalisation des équipements nécessaires, dans le cadre d'un aménagement cohérent au niveau de chaque secteur.

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

ARTICLE INA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

-Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

-Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres prévus à l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- les hôtels, les restaurants ;
- les constructions à usage de bureaux, commerces et services ;
- les équipements collectifs.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous la réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, et que si elles respectent les conditions définies:

- les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et que leur surface hors-oeuvre nette n'excède pas 100 m² ;
- les installations classées soumises à déclaration au titre de la loi n°76663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition que les nuisances et dangers soient prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement d'habitat de la zone où elles s'implantent ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- Les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n°76663 du 19 juillet 1976 ,
- les constructions à usage industriel ,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme ,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme ,
- les carrières ,
- les installations et travaux divers définis aux alinéas a et b de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme ,

et d'une façon générale, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas autorisée à l'article INA1 est interdite.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, et présentant les caractéristiques suivantes :
 - avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres;
 - être aménagée si elle se termine en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner; en cas de création de voie, il devra être privilégié les solutions de tracé permettant à la voie nouvelle de se raccorder à ses deux extrémités au réseau de rues existant ou futur, de façon à constituer un maillage cohérent pour le passage des véhicules ou des piétons.
- Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou place, conforme aux dispositions de l'article INA5, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins, ou appendice d'accès.
- En outre, des conditions particulières d'accès et voirie peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux usées: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés dans la mesure où cela ne nuit pas à l'exploitation.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 800 m², et une largeur de façade au droit de la voie de desserte au moins égale à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

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

Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul, par rapport à la voie de desserte.

En cas de recul de la construction par rapport à la voie de desserte, il sera édifié au long de cette voie une clôture édifiée conformément à l'article INA 11.

ARTICLE INA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul de 3,50 m. minimum desdites limites.

Par ailleurs la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3,50 mètres.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune:

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article INA 6.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL

Il est pas fixé de règle.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 m. Le nombre de niveaux n'excédera pas R+1+combles.

ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toitures

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Aspect des façades

Les accès aux sous-sols à usage de garage sont interdits sur la façade donnant sur la voie d'accès.

Les dispositions concernant les toitures et l'aspect des façades pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- extension, ou aménagement de bâtiments existants,
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix:

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,30 m. de hauteur.
- d'un muret de soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m, surmonté d'une grille ouvragée.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée au choix:

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement.

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette existante, si leur affectation reste inchangée, et à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement significatif de la capacité d'accueil de la construction.

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées;

Constructions à usage d'habitation:

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou de service:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules.

Constructions à usage d'artisanat:

Il sera créé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre brute.

Hôtels, restaurants:

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Lotissements, opérations groupées :

Dans les lotissements ou opérations groupées comportant plus de 10 lots ou logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, non affectés, à raison d'au moins une place pour 2 lots.

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

En cas d'opération d'ensemble, il devra être réalisé des plantations de haute et moyenne tige sur les espaces collectifs de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone est fixé à 0,35.

Il n'est toutefois pas fixé de C.O.S. pour les installations et constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol défini à l'article INA14 est interdit.