

TITRE II – Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone INA

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'habitat compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone sous réserve que soit réalisés les équipements nécessaires.

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

Article INA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

Article INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION SPECIALE

Peuvent être autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone

2-1- L'extension mesurée, les annexes de faibles importances et la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée, sous réserve que leur localisation ne rende pas plus difficile l'urbanisation de la zone considérée.

2-2- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou à l'urbanisation de la zone.

2-3- Toute opération de construction sauf celles à usage agricole et les lotissements sauf ceux à usage d'activités sous réserve que :

En secteur INAe et INAg

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau soit raccordée au réseau public d'assainissement.
- Le constructeur ou lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2-4- En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine représentées sur le plan des servitudes, la reconstruction et les agrandissements des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'activités, de service ou d'équipement public détruits peuvent être autorisés sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2-5- Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction et les agrandissements des constructions autorisées dans la zone détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, dans la mesure où ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite de 25% de la surface hors œuvre nette, peuvent être autorisés sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles INA 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 ACCES

3-1-1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3-1-2- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3-1-3- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-1-4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque peut être interdit.

3-1-5- Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante pour accéder et sortir des propriétés.
- Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voirie.

3-1-6- Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 4 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3-2 VOIRIE

3-2-1- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

3-2-2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-3- Les voies privées se terminant en impasse de plus de 50 m de long doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Articles INA 4 -- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 EAU POTABLE

4-1-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4-2-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4-3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4-3-1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

4-3-2- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

4-4-1- Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de constructions nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Articles INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-1- Pour être constructible, en cas de recours à l'assainissement autonome, un terrain devra avoir une superficie minimum de 1000 m².

Articles INA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SAUF DISPOSITION PARTICULIERE PORTEE AUX PLANS

Le recul est fixé à 5 mètres sauf :

6-1- Dans le cas de voies d'emprises inférieures à 8 m, les constructions doivent être édifiées à plus de 5 m de la limite d'emprise publique. Ces distances doivent être argumentées de la différence de hauteur entre la voie et la parcelle lorsque le terrain est dénivelé par rapport à la voie

6-2- Les constructions à l'alignement ne seront autorisées que si cette disposition n'entraîne pas la destruction des talus plantés. En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

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

7-1- Les constructions doivent être implantées

- Soit en limite séparative
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7-2- Les constructions en limites séparatives ne seront autorisées que si cette disposition n'entraîne pas la destruction des talus plantés. En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

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

8-1- II n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article INA 9 -- EMPRISE AU SOL

9-1- L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris les annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Article INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1- La hauteur de tout point de la construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de celle-ci, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne doit pas excéder

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble.
- 6 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage.

Article INA 11 - ASPECT EXTERIEUR GENERALITES

11-1- Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité

11-2- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

11-3- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ADAPTATION AU SOL

11-4- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus de terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11-5- Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

ASPECT

11-6- Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils doivent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, et l'ardoise pour les murs et l'ardoise et la terre cuite des tuiles pour les toitures.

TOITURES

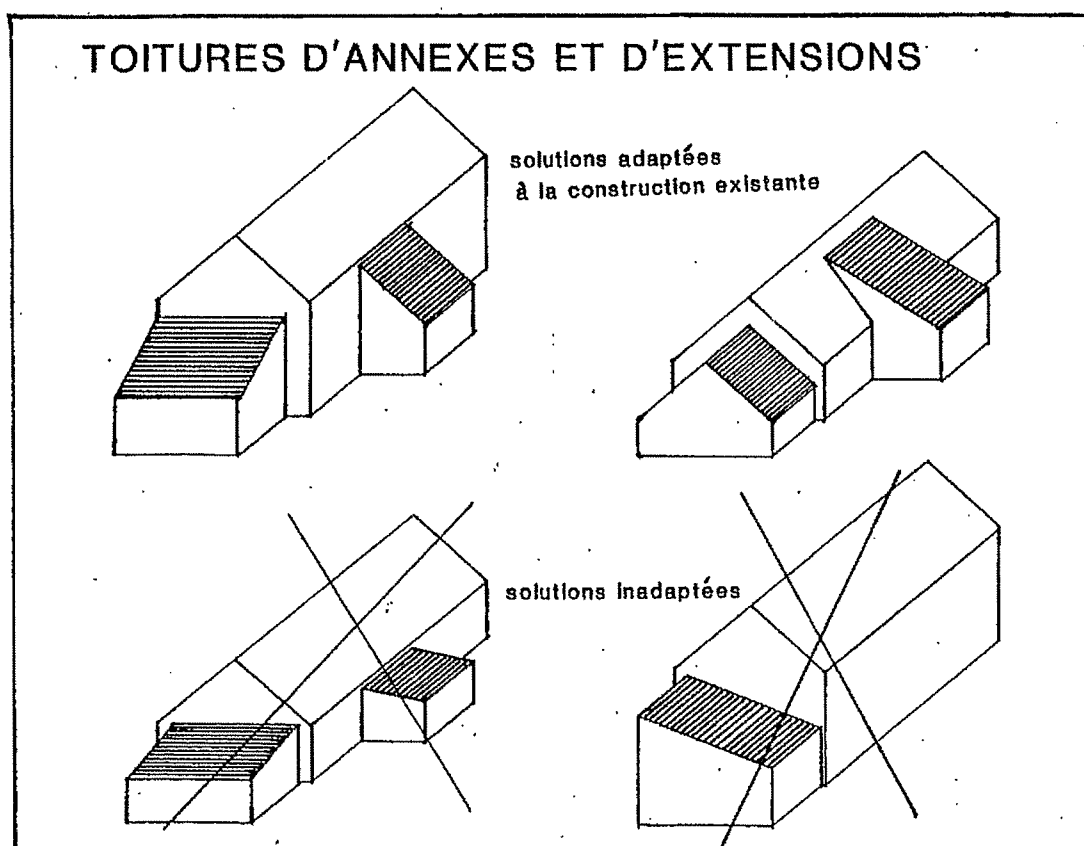
11-7- La longueur cumulée des lucarnes sur un même versant de toiture ne peut dépasser le tiers de la longueur de ce versant.

11-8- Pour les bâtiments isolés, les toitures doivent présenter au moins deux versants

- de pente prononcée pour les habitations et les bâtiments modestes
- de pente moyenne pour les grands bâtiments.

Pour les bâtiments adossés, les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :

- présenter une pente proche du bâtiment principal
- que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse,
- que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.



11-9- Les toitures terrasse sont interdites sauf :

- Pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Pour les bâtiments s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivellation de terrain.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

CLOTURES

11-10- En cas de clôtures, elles doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être soit végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit constituées d'un soubassement plein de matériaux identiques à la construction principale de 0,50 m de hauteur maximum surélevée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'une clôture à claire voie. Le total de la clôture ne peut excéder 2 m.

11-11- La reconstruction de clôtures existantes et présentant des rythmes et des matières intéressantes est autorisée.

Article INA 12 - STATIONNEMENT

12-1- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Articles INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-2- Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identique à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles. (Hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...)

13-3- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13-4- Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 50 m² de ces aires.

13-5- Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m² de terrain, ou bien un arbre de grand développement pour 500 m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments doivent être remplacés.

13-6- Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article INA 14 - Coefficient d'occupation des Sols

14-1- Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone INA.

Article INA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des Sols

15-1- Sans objet