

INA

Z O N E I N A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à usage principal d'habitation, insuffisamment équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation progressive des équipements.

Cette zone, très centrale, ne pourra s'urbaniser que sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissements, opération groupée, association foncière urbaine, etc ...), qui devront tenir compte du schéma de voirie donné en annexe.

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 des 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 autorisation.

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
 - de stationnementsous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.

- 2.2. Les ouvrages publics d'infrastructure.

2.3. Les constructions à usage d'équipement public.

2.4. Les aires de stationnement, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports 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 à vocation principale d'habitat avec un minimum de 3 lots ou logements ;

* si elles s'intègrent dans le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone portant sur l'organisation des communications et la desserte par les réseaux, tel qu'il est donné en annexe.

3.2. 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.

3.3. 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 I.NA.1 et notamment :

1. Les constructions à usage : - industriel
- d'entrepôts commerciaux
- agricole
2. Les installations classées.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les installations et travaux divers à autorisations soumis aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux prévus aux articles 1.NA.1
5. L'ouverture et l'exploitation des 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 nouvelle :

Les dimensions, formes, 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 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome peut être autorisé si les caractéristiques du terrain le permettent. Les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome donnée dans les annexes sanitaires.

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, dans la mesure du possible.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans les opérations d'ensemble, la superficie minimale des lots privatifs est fixée à 2000 m² ou 2500 m², selon les exigences techniques en matière d'assainissement individuel imposées par la carte d'aptitude des sols donnée dans les annexes sanitaires.

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

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées (y compris par rapport aux voies de desserte des lotissements).

Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis à ces dispositions.

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

- 1 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, 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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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 7 mètres sous sablière pour les constructions individuelles.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...et les constructions et ouvrages à usage d'équipement public) 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 - Les constructions annexes séparées de l'habitation principale seront réalisées en harmonie (teintes et matériaux) avec le bâtiment principal.

3 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 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 mètres 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'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera soit planté soit aménagé (aires 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

Le C.O.S. est fixé à 0,15. Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET.