

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE D'URBANISATION FUTURE QUI PEUT ETRE URBANISEE PAR ANTICIPATION A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

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.
- 1.2- Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires permanentes de stationnement et des aires de jeux ou de sport ouvertes au public.
- 1.3- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.4- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R.443-7),
 - saisonniers (art. R.443-8.1).
- 1.5- Le stationnement isolé des caravanes.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES.

- 2.1- Toutes constructions et tous lotissements à usage d'habitation à la condition que:
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants,
 - le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2- L'extension mesurée des bâtiments existants.

- 2.3- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée, à condition que leur localisation ne soit pas incompatible avec l'urbanisation de la zone considérée, et sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
- 2.4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

- 3.1.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.2- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3- Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 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 protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

ARTICLE 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'eau potable.

**ARTICLE 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. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

- 8.1- Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL.

- 9.1- La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain. Dans le cas d'opération groupée, ce pourcentage ne pourra dépasser 40%.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1- La hauteur de toute construction correspond au maximum à 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable.

ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

- 11.1- En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.2- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

ADAPTATION AU SOL

- 11.3- Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

ASPECT

- 11.4- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de conditions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.
- 11.5- Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdits.
- 11.6- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

TOITURES

- 11.7- Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
Les matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques sont interdits pour toute construction. Le bac acier est autorisé.
- 11.8- La pente des toitures des constructions neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale. Les toitures monopentes peuvent être autorisées sur les annexes et dépendances s'appuyant sur un mur ou une autre construction. Dans ce cas, la pente de toiture peut être rabaissée à 15°, et son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou du mur de clôture.
- 11.9- Les toitures doivent comporter un débord d'au moins 35 centimètres des murs de long-pan ou de pignon, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives.
- 11.10- Les toitures terrasse sont interdites sauf dans le cas :
- d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.
- de constructions publics de faible volume.
- 11.11- Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits seront tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

CLOTURES

- 11.12- Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, elles peuvent être :
- soit opaques (sauf plaques de béton moulé),
 - soit à claire voie (sauf en ciment moulé) accompagnées d'une haie constituée d'essences locales.
- Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.
- 11.13- La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex ...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT

- 12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2- Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places par logement,
 - 2 places pour 25 m² de surface de bureau hors-oeuvre nette,
 - 2 places pour 25 m² de surface de vente. Pour les autres activités des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 1 place pour 2 emplois créés,
 - 1 place par chambre pour les hôtels,
 - 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant,

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1- 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.
- 13.2- La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.
- 13.3- Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

- 13.4- 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.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.5- Sur le pourtour de la zone INA au contact de la zone NC doit être créé un nouveau brise-vent relayant la ceinture végétale traditionnelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1- Pour toutes les constructions la valeur maximale du C.O.S. est fixée à 0,3. Dans le cas d'opérations groupées, il est fixé à 0,5.

14.2- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics.

ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

15.1- Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1- Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1- 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. Toute intervention pouvant aggraver la situation actuelle est interdite.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

- 4.4.1- Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1- En cas de lotissement, la surface moyenne des lots est fixée à 600m² sans qu'il n'y est de lot inférieur à 500m², hors espaces communs.
- 5.2- Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

- 6.1- Toute construction nouvelle doit être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.
- 6.2- Les rampes d'accès au garage ne peuvent pas être pratiquées à moins de 3 m de l'alignement et avec une surface plane de 3 m.
- 6.3- En cas de lotissement ou d'opération groupée, des dispositions autres peuvent être autorisées.