

## QUALIFICATION DE LA ZONE

**ZONE D'URBANISATION FUTURE QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.**

Cette zone comprend un secteur INAA destiné aux activités communales (construction des ateliers communaux...)

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE INA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- 1.1 Toutes les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article INA 2.
- 1.2. Les lotissements sauf ceux visées à l'article INA 2.
- 1.3. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme non visés à l'article 2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art.R.443-7),
  - saisonniers (art. R.443-8-1).
- 1.6. Le stationnement des caravanes (art. R.443-4).

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les opérations de constructions et les lotissements à usage d'habitation, y compris éventuellement les activités et services d'accompagnement, sous réserve que :
  - ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone considérée,
  - le constructeur ou lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires induits par l'opération.
- 2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
- 2.3. Les équipements publics à vocation sportives et scolaires.
- 2.4. Sous réserve que leur localisation ne rende pas impossible l'urbanisation de la zone considérée :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants et leur aménagement ,
  - la reconstruction sur place de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, y compris éventuellement leur extension mesurée.

- 2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.
- 2.6. Les aires de jeux et de sports, visés à l'article R.442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'elles sont ouvertes au public.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont nécessaires à l'assainissement ou à la défense incendie.

## **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 disposer d'un accès suffisant sur une voie publique, soit directement soit du fait de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### **3-2 - VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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 doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4. Les voies nouvelles destinées à être classées ultérieurement dans la voirie communale doivent avoir une largeur de plate-forme de 8 m au minimum.

### **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 par des canalisations souterraines.

## **4-2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, (notamment le Règlement Sanitaire Départemental art. 48, 49 et 50). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

## **4-3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.
- 4.3.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

## **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 lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

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

- 5.1. Pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à :
  - 1000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement
  - 500 m<sup>2</sup> en cas de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement et pour une construction isolée. Pour une opération groupée de constructions ou pour une opération de lotissement, ce minimum peut être ramené à 300 m<sup>2</sup>, à condition que la moyenne des surfaces des lots soit au minimum égale à 500 m<sup>2</sup>.

De plus, pour être constructible, tout terrain doit avoir une façade sur rue de 3,50 m au minimum et doit pouvoir contenir un cercle de 20 m de diamètre.

- 5.2. Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains avoisinants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

- 6.1. Sauf indications particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de fait ou défini au plan.
- 6.2. Dans le cas de constructions s'intercalant dans un ordre continu de fait non frappé d'alignement, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

- 7.1. Les constructions peuvent soit être implantées en limite, soit observer un recul par rapport aux limites au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3 m.

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

- 8.1. Les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment en vis-à-vis.

## **ARTICLE INA 9 -EMPRISE AU SOL.**

- 9.1. L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

## **ARTICLE INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder :
- a. un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable pour les constructions à usage d'habitation.
  - b. 8 m au faitage pour les autres constructions.

## **ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

- 11.2. Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,
- l'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants,
- l'emploi de la tuile mécanique rouge ou rouge orangé,
- les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue et pour les agrandissements de faible emprise construits en appentis.

- 11.3. Les clôtures pourront être édifiées sous réserve que leur aspect respecte le cadre environnant.

Les clôtures ne pourront pas, sauf impératifs techniques, présenter une hauteur de soubassement en matériau opaque de plus de 0,30 m. Ce dernier pourra être surmonté d'un grillage sous réserve que celui-ci soit habillé d'une haie vive constituée d'essences locales et que la hauteur totale n'excède pas 1,20 m sauf localement sur de courtes longueurs.

Par exception aux dispositions précédentes, des clôtures pourront être réalisées en matériau dur et opaque à condition de présenter un aspect et des modules similaires à ceux utilisés localement, et des matières intéressantes (par exemple : silex, galets, béton sculpté,...). La hauteur ne pourra pas excéder 1,20 m.

#### **ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris accès seront exigées à raison d'un minimum de :

- 2 par unité de logement
- 1 par fraction de 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, entreprises, commerces d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces règles peuvent être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements existants en matière de stationnement.

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

13.1. Les groupements d'habitations et les lotissements devront comporter un ou plusieurs espaces plantés dont la superficie ne devra pas être inférieure à 10 m<sup>2</sup> par logement.

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

13.3. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront remplacés. Chaque construction nouvelle devra être accompagnée d'au moins un arbre. de moyen développement de tige pour 250 m<sup>2</sup> de parcelle.

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

#### **ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Le C.O.S. applicable en zone INA est fixé à 0,30.

14.2. Toutefois il n'est fixé de C.O.S. dans les cas d'agrandissement d'une construction existante lorsque l'application du C.O.S. précédent conduirait à une surface hors oeuvre nette totale, constructions existantes et à créer comprises, inférieure à 250 m<sup>2</sup> ; il sera alors autorisé une surface hors oeuvre nette totale au plus égale à 250 m<sup>2</sup>.

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

15.1. Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article INA 14 ci-dessus n'est pas autorisé.