

## **CHAPITRE II**

**La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de terrains destinés à une urbanisation future prenant en compte un aménagement global de la zone. En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC) à usage d'habitations et de services seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration prévue aux Articles R.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

#### **ARTICLE INA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

Ne sont admis que :

1 - Les lotissements, ensembles d'habitations ou opération à usage d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- . qu'ils donnent lieu à la réalisation d'un lotissement de 3 lots minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- . qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire)
- . qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux
- . que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce ou d'artisanat,
- de bureaux ou de services.
- les constructions à usage d'annexes

2 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

- les annexes des bâtiments existants

#### **ARTICLE INA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT**

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1NA 1, sont interdits et notamment :

- les constructions isolées à usage d'habitation, de commerce, de bureaux
- les établissements industriels classés ou non
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et travaux divers prévus aux articles R.4442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sport ouvert au public;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation Si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois
- les dépôts de vieux véhicules.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### **2 - VOIRIE**

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,50m	6m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir point de cet axe situé à 3m en retrait de la chaussée.

#### **ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - EAU**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexes sanitaires - pièce n°6).

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

###### **❖ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires - pièce n°6).

###### **❖ Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

##### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 SEPTEMBRE 1977.

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

La surface des terrains doit répondre aux exigences des conditions définies à l'article 1.

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

Les constructions en ordre continu ou semi-continu (contiguës à une limite séparative au moins touchant la voie) devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit selon un retrait de 4m par rapport à l'alignement.

Les constructions en ordre discontinu (sans contiguïté avec les limites séparatives) devront respecter un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement.

Une implantation différente sera possible dans le cas d'une opération groupée comportant un plan de masse.

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

Les constructions pourront être sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives d'au moins 3m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la demi hauteur de la plus élevée d'entre elles. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à  $3m \text{ } 5d \geq H/2$  minimum 3 mètres).

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

L'emprise au sol est limitée à 0,40.

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

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6m à l'égout des toitures et 9m au faîtage.

Seules les constructions à usage d'équipement public pourront atteindre 10m à l'égout du toit et 12m au faîtage.

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

### A - Matériaux des parois extérieures autorisés.

#### 1 - Matériaux porteurs :

- béton - pierre apparente - bois - fer.

#### 2 - Matériaux de revêtement :

- les enduits mortier - lambris de bois et colombage - matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisé sera limité à deux.

Dans les opérations destinées à produire des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés n'est pas limité.

Dans les opérations destinées à produire des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les enduits monocouches teintés dans la masse à base de chaux devront être utilisés sans limitations de teintes et de leur nombre. Le blanc est autorisé.

Les imitations de matériaux sont interdites.

### B - Aspect des matériaux utilisés

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre; le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle appareillée en lit régulier (le jointement se fera au niveau du parement).

Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au Bondex ou similaire.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable

clair); s'ils sont peints, ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués.

#### C - Toitures : matériaux - aspect

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les terrasses accessibles sont autorisées, de même que les éléments nécessaire à l'utilisation de l'énergie solaire.

#### D - Ouvrages divers

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes.
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

#### E - Les clôtures

Elles seront réalisées de la manière suivante :

- murs maçonnés enduits comme la construction principale de 1,20m minimum de hauteur.
- clôtures en grillage doublées d'une haie lorsque les propriétés donnent sur le domaine public.
- grillage sur mur bahut

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il doit être pair. Une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette avec au minimum d'une place par logement.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

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

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 10% d'espace vert d'un seul tenant. Cette proportion sera portée à 20% pour les ensembles d'habitations groupées en grappes ou en bandes.

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

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

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

**ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.