

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INAI

CARACTERES DE LA ZONE

=====

La zone INAI est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'habitations ainsi que leurs dépendances pouvant être utilisées à des fins de commerce et d'artisanat.

La zone INAI est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures suivantes :

- + soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer toute partie de la présente zone en zone urbaine UA ou UB ;
- + soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à usage principal d'habitation sur toute partie de la présente zone ;
- + soit de la réalisation d'un lotissement à usage principal d'habitation sur toute partie de la présente zone ;
- + soit, enfin, de la réalisation de toute autre opération groupée à usage principal d'habitation sur toute partie de la présente zone.

Il est précisé :

- + que les demandes d'autorisation ou de déclaration régies par le présent règlement de zone reposent sur la notion fondamentale de terrain qui est, d'après les imprimés réglementaires correspondant aux demandes précitées, "l'flot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision" ;
- + que le présent règlement de zone fixe les règles juridiques relatives à tout terrain pour lequel pourra s'appliquer l'une des trois dernières procédures précédentes, c'est-à-dire :
 - tout terrain confondu soit avec la présente zone, soit avec l'un de ses éventuels secteurs isolés, soit avec l'une de ses éventuelles parties constituées de secteurs groupés ;
 - tout terrain inclus soit dans la présente zone, soit dans l'un de ses éventuels secteurs isolés, soit dans l'une de ses éventuelles parties constituées de secteurs groupés ;
- + que la réalisation, par tranches successives, de l'urbanisation de la présente zone, de l'un de ses éventuels secteurs isolés ou de l'une de ses éventuelles parties constituées de secteurs groupés, ne pourra être autorisée qu'au vu d'un Schéma d'Organisation ayant reçu l'accord préalable de la Collectivité titulaire du présent plan.

Ce schéma préfigurera l'organisation urbaine, architecturale et paysagère de la présente zone, de l'un de ses éventuels secteurs isolés ou de l'une de ses éventuelles parties constituées de secteurs groupés, et mettra en relief les équipements publics ainsi que les espaces collectifs.

Il permettra donc à la collectivité susvisée de s'y référer pour conseiller les initiatives privées et pour les agencer au mieux, entre elles et avec les initiatives publiques.

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

=====

Article 1 INAI - Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) admises

o 1. Rappels concernant certaines O.U.S. :

- + l'édification des clôtures est soumise à autorisation administrative.
- + la réalisation des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation administrative.

o 2. O.U.S. admises :

* Concernant les constructions :

Ne seront admises :

- + dans toute la zone, que les constructions à usage d'habitations, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, quand ces activités sont superposées à un logement sur la même parcelle, à condition qu'elles soient comprises à l'intérieure d'un même schéma d'organisation (lotissement ou tranche de lotissement, Z.A.C...).

* Concernant les installations classées :

Ne seront admises :

- + dans toute la zone, que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui répondent aux conditions fixées au paragraphe 3 du présent article.

* Concernant les caravanes isolées :

Ne seront admises que les caravanes qui seront garées sur le terrain élémentaire où sera implantée la construction à usage principal d'habitation constituant la résidence de l'utilisateur.

* Conditions d'Urbanisme :

+ Concernant les installations classées :

Dans toute la zone, les installations classées nouvelles répondant à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que : drogueries, boulangeries, blanchisseries, stations-services, chaufferies collectives, etc ... aux conditions que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.

Dans toute la zone, les installations classées nouvelles utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie publique et des réseaux publics à condition qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.

Article 2 INA1 - O.U.S. interdites

Seront interdites :

- + dans toute la zone, les constructions isolées dont les usages sont admis à l'article 1 du présent règlement.
- + dans toute la zone, les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement et agricole.
- + dans toute la zone, les lotissements à usage d'activités (commerciales, artisanales ou industrielles).
- + dans toute la zone, les terrains aménagés pour recevoir des caravanes.
- + dans toute la zone, les terrains aménagés pour accueillir plus de 6 (six) abris et 20 (vingt) campeurs.
- + dans toute la zone, les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins 10 (dix) véhicules,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités,
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² (cent mètres carrés) et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 (deux) mètres, à l'exception de ceux nécessaires à toutes les autres O.U.S. admises par le présent règlement de zone.
- + dans toute la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

Article 3 INA1 - Accès et voirie

* Accès :

+ Accès automobiles :

Pour être urbanisable, la présente zone devra être accessible, à partir de voies publiques, avec des accès qui soient suffisamment nombreux et conçus dans le souci de la sécurité publique et dans le respect de l'intégration paysagère ; toutefois, en cas de réalisation par tranches successives de l'urbanisation de ladite zone, des accès provisoires pourront être admis.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les chemins de halage et de marchepieds, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les routes express et les autoroutes.

Les accès automobiles à modifier ou à créer, qui font l'objet de réservations d'emprises, sont repérés sur les documents graphiques (Plans de zonage) et répertoriés dans la liste des emplacements réservés du présent plan.

+ Accès cyclables :

Les accès cyclables à modifier ou à créer, qui font l'objet de réservations d'emprises, sont repérés sur les documents graphiques (Plans de zonage) et répertoriés dans la liste des emplacements réservés du présent plan.

+ Accès piétonniers :

Les accès piétonniers à modifier ou à créer, qui font l'objet de réservations d'emprises, sont repérés sur les documents graphiques (Plans de zonage) et répertoriés dans la liste des emplacements réservés du présent plan.

* Voirie :

La voirie visée dans le présent paragraphe concerne essentiellement les voies suivantes qui seront réalisées dans le cadre de l'urbanisation de la présente zone, à savoir :

- d'une part, les accès définis au paragraphe précédent,
- d'autre part, les rues et places à modifier ou à créer à l'intérieur de ladite zone, qui font l'objet de réservations d'emprises, qui sont repérées sur les documents graphiques (Plans de zonage) et qui sont répertoriées dans la liste des emplacements réservés du présent plan.

* Dispositions générales :

+ Voies publiques :

- Dimensionnement :

Toute voie communale nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier, de la nature et de l'intensité du trafic.

- Sécurité :

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie communale nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité-incendie et de ramassage des ordures ménagères.

+ Voies privées :

- Dimensionnement :

Les dimensions, formes et caractéristiques géométriques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles devront desservir.

- Sécurité :

Les voies privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

* Dispositions particulières :

+ Chemins piétonniers :

Une traversée Nord-Sud et une traversée est-ouest devra être prévue pour l'aménagement de la zone.

Article 4 INA1 - Desserte par les réseaux

* Réseau de distribution d'eau potable :

Pour être urbanisable, la présente zone devra être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

Il est précisé que les possibilités de desserte sont définies schématiquement dans l'annexe relative à l'eau potable du présent plan.

* Réseau d'assainissement des eaux usées domestiques :

Pour être urbanisable, la présente zone devra être desservie par un réseau public d'assainissement des eaux usées domestiques.

Il est précisé que les possibilités de desserte sont définies schématiquement dans l'annexe relative à l'assainissement du présent plan.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement sanitaire départemental.

* Réseau d'assainissement des eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur la présente zone devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales de ce réseau.

* Réseau d'électricité :

Lorsque les lignes publiques électriques seront enterrées, les branchements privés devront l'être également.

* Réseau de téléphone :

Lorsque les lignes publiques téléphoniques seront enterrées, les branchements privés devront l'être également.

* Sécurité, défense incendie et protection civile :

La conception des réseaux devra permettre de satisfaire, tout à la fois, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 5 INA1 - Caractéristiques des terrains

Toute opération portant sur un terrain confondu sera autorisée sans condition de superficie dudit terrain.

Toute opération portant sur un terrain inclus sera autorisée à condition que la superficie dudit terrain soit au moins égale à 1,5 ha (un hectare cinquante) et que l'opération susvisée soit compatible avec un Schéma d'Organisation.

Article 6 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

* Dispositions générales (constructions nouvelles) :

Les voies et emprises visées dans le présent article concernent :

- d'une part, les voies et emprises existantes, situées dans la présente zone ou en bordure de celle-ci ;
- d'autre part, les voies et emprises à modifier ou à créer, situées dans la présente zone ou en bordure de celle-ci, qui font l'objet de réservations d'emprises, qui sont repérées sur les documents graphiques (Plans de zonage) et qui sont répertoriées dans la liste des emplacements réservés du présent plan.

Il est précisé que toutes les distances horizontales d'implantation définies dans le présent article sont matérialisées sur les documents graphiques précités et qu'elles ne concernent que les seules constructions nouvelles autorisées par le présent règlement de zone.

+ Voies et emprises publiques :

- Voies et emprises routières :

Sauf dispositions contraires, mais locales, figurant sur les documents graphiques (Plans de zonage) du présent plan, les constructions nouvelles autorisées par le présent règlement devront être implantées :

- . à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

"Il est précisé que nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire."

* Dispositions particulières :

+ Constructions existantes :

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques (Plans de zonage) du présent plan, les aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes ne seront pas soumises aux règles d'implantation édictées dans le présent article et ce, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

+ Postes de transformation :

Les postes de transformation électrique pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m (un mètre cinquante) et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

Les postes de transformation préfabriqués sont interdits.

Article 7 INA1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* Dispositions générales :

Les limites séparatives visées dans le présent article ne concernent que les limites séparatives périphériques, c'est-à-dire celles qui délimitent la présente zone, à savoir:

- d'une part, les limites parcellaires quand les limites de la présente zone les empruntent exactement ;
 - d'autre part, les limites de la présente zone quand celles-ci n'empruntent pas exactement des limites parcellaires ;
- ainsi que celles des tranches successives de réalisation de l'urbanisation.

Il est précisé que les distances horizontales d'implantation définies dans le présent article sont, sauf exceptions locales, matérialisées sur les documents graphiques (Plans de zonage) du présent plan et qu'elles ne concernent que les constructions nouvelles autorisées par le présent règlement de zone.

Sauf dispositions contraires, mais locales, figurant sur les documents graphiques (Plans de zonage) du présent plan, les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments annexes, devront être implantées :

+ Implantation le long des limites séparatives périphériques :

- avec des marges de recul par rapport aux limites séparatives périphériques égales :
. à 6 (six) mètres.

+ Implantation le long des limites des tranches successives :

- avec des marges de recul, par rapport aux limites des tranches successives, égales :
. à 0 (zéro) ou 3 (trois) mètres.

* Dispositions particulières :

+ Postes de transformation :

Les postes de transformation électrique pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 m (quatre vingts centimètres).

Article 8 INA1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9 INA1 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 10 INA1 - Hauteur maximale des constructions

* Dispositions générales :

+ Concernant les constructions :

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres,
- souches de cheminées,
- balustrades,
- etc...

La hauteur des constructions nouvelles et celle de la surélévation des bâtiments existants, autorisée par le présent règlement de zone et non visée au paragraphe "Dispositions particulières" ci-dessous, sera limitée comme suit :

- La hauteur maximale des constructions sera comptée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (faitage) et sera exprimée en mètres. Cette hauteur ne devra pas excéder 12 (douze) mètres.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il sera partagé en sections nivelées de 30 (trente) mètres au maximum dans le sens de la pente.

- La différence de hauteur entre le niveau de la première dalle et le terrain naturel ne devra pas excéder 0,50 m (cinquante centimètres).

+ Concernant les clôtures :

Néant.

Article 11 INAI - Aspect extérieur des constructions

* Dispositions générales :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

* Dispositions particulières :

Néant.

Article 12 INAI - Stationnement des véhicules

* Dispositions générales :

Toutes dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement soit assuré dans des conditions de capacité et de sécurité suffisante.

* Dispositions particulières :

+ Dimensions des places de stationnement :

- Les dimensions minimales des places de stationnement devront être les suivantes :
- place standard : rectangle de 5 (cinq) mètres par 2,50 m (deux mètres cinquante),
 - place pour handicapés semi-ambulants : rectangle de 5 (cinq) mètres par 3,15 m (trois mètres quinze),
 - place pour handicapés avec fauteuils roulants : rectangle de 5 (cinq) mètres par 3,50 m (trois mètres cinquante).

+ Normes de stationnement :

- Les normes à respecter seront les suivantes :
- 1 (une) place minimum par logement.

Article 13 INAI - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

* Espaces publics à créer :

5 % (cinq pour cent) de la superficie de la présente zone seront consacrés à la réalisation d'une plaine de jeux ou d'un jardin public.

* Plantations à créer :

+ Au titre des espaces publics :

Les emprises des voiries non destinées à la circulation (voitures, piétons, ...) et au stationnement des véhicules devront être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne pourront être occupées par des dépôts, même à titre provisoire.

+ Au titre des espaces privés :

Dans toute la zone, toute construction nouvelle devra être accompagnée de plantations sur son terrain de manière à ce que 15 % (quinze pour cent) de la surface non bâtie soit plantée à raison d'au moins 1 (un) par 100 (cent) mètres carrés.

D'une façon générale, les essences d'arbres, d'arbustes, etc... seront choisies parmi les essences forestières ou fruitières couramment rencontrées sur le site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
=====

Article 14 INA1 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il est rappelé que "le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre (net) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol", que "la densité de construction (D.C.) (la D.C. doit être inférieure ou égale au C.O.S.) est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée" et que "la surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) de cette construction après déduction (éventuelle) des surfaces énumérées à l'article R 122.2 du Code de l'Urbanisme".

* Dispositions générales :

Le C.O.S. sera fixé à 0,6 (zéro virgule six).

Article 15 INA1 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement des C.O.S. fixés par l'article 14 du présent règlement de zone et autorisés par le présent article dudit règlement, est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application des 2ème et 3ème alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 dudit Code.

Le dépassement de C.O.S. est autorisé, mais le C.O.S. ne pourra excéder toutefois 0,8 (zéro virgule huit).