

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA comprend des terrains non équipés réservés à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble. Elle a vocation à recevoir principalement des constructions à usage de logement, d'équipements publics, de commerces et de services. Ces zones seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Elle s'étend autour du noyau villageois.

Un sous-secteur spécifique **INAa** est créé en périphérie immédiate au nord de la zone UA aux lieux-dits le Claous et Rivière Haute. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et des équipements publics, pour lesquels des emplacements réservés sont matérialisés sur le document graphique.

Les deux zones INA sont localisées aux lieux-dits Rivière Haute et Clos Mayral, en deuxième couronne périphérique.

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

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des dispositions des articles I NA 1.2 et I NA 2 :

- 1.1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - de services et de bureaux
 - de stationnement
 - de commerces.
- 1.2. les constructions annexes à l'habitat. Elles pourront être distinctes du bâtiment principal.
- 1.3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5. Les constructions à usage d'équipement public ou collectif
- 1.6. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.7. Les lotissements et les ensembles d'habitations.
- 1.8. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

2. Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les constructions mentionnées au paragraphe 1.1. ci-dessus, si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

- 2.2.** Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis que si les opérations :
- 2.2.1 - concernent et aménagent une superficie minimale de :
 - . 5000 m², ou le solde de la zone,
 - . 2000 m² pour le secteur INAA ou le solde de la zone et respectent les principes d'aménagement du secteur annexé dans le POS,
 - 2.2.2 - permettent au minimum la réalisation de 5 constructions à usage principal d'habitation, à l'exception du solde de la zone,
 - 2.2.3 - respectent les schémas d'aménagement annexés au présent règlement.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation qui n'est pas autorisée par l'article INA1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIES

1 - Accès :

- 1.1.** Tout terrain enclavé qui n'a pas d'accès sur une voie publique ou privé ouverte à la circulation directement, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- 1.3.** Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5.** Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, sans jamais être inférieurs à 4,50 m.
- 1.6.** Accès : les accès des lotissements ou des groupes d'habitations doivent respecter les accès de principe indiqués sur les schémas d'aménagement annexés au présent règlement. Leur emplacement exact sera déterminé lors de l'étude du projet d'aménagement.

2 - Voiries nouvelles :

Les voies internes des lotissements et groupes d'habitations devront permettre une liaison "inter-lotissements" et les liaisons en attente selon les schémas de principe annexés au présent règlement.

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Caractéristiques :

- . 8 mètres de plate-forme et 4,50 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- . 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens.

2.2. Voies en impasse :

- . 8 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations.
- . 10 mètres de plate-forme lorsque le nombre d'habitations est supérieur .
- . la largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6 mètres.
- . les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 50 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

2.3. D'autres caractéristiques pourront exceptionnellement être acceptées, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les conditions générales de sécurité.

2.4. Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux. Ainsi, tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1- Eau :

- 1.1.** Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2.** Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés devront être implantés en accord avec les services de sécurité.

2 - Assainissement :

- 2.1.** Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
- 2.2 Eaux usées :** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.3 Eaux pluviales :** Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales. L'installation est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou aux terrains.

3 - Autres réseaux (Electricité - Téléphone - etc...)

- 3.1.** Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- 1 - Pour le secteur INA, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie comprise entre 1000 et 2000 m², ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitations après division.
- 2 - Pour le secteur INAA, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie comprise entre de 200 m² et 800 m², ainsi que les lots des lotissements et des groupes d'habitations après division.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public de superstructures.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et futures.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), dans le secteur INAA.
- 3 - Dans le secteur INAA, des implantations autres sont possibles pour les piscines non couvertes.

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

- 1 - En secteur INA, toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - En secteur INAA, toute construction nouvelle pourra être implantée en limites séparatives de l'unité foncière. Si tel n'est pas le cas, elle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3 - En secteur INAA, toute construction nouvelle annexe à l'habitat pourra être implantée en limite séparative.
- 4 - En secteur INA, la réalisation de piscines non couverte, le recul est fixé à 2 mètres minimum mesurés du nu interne de l'ouvrage.

ARTICLE I NA 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans la mesure où elle contribue à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

1- Pour le secteur INA, l'emprise au sol des constructions autres que les constructions annexes à l'habitat ne pourra excéder 250 m².

2- Pour le secteur INAA, l'emprise au sol des constructions autres que les constructions annexes à l'habitat ne pourra excéder 150 m².

3- L'emprise au sol des constructions annexes à l'habitat autorisées ne pourra excéder 50 m². Dans le cas des locaux techniques de piscine, si ils sont indépendants des annexes à l'habitat et du bâtiment principal de l'habitat, ils n'excéderont pas 20 m² d'emprise au sol.

4- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement public de superstructures ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol existant avant travaux, au pied des constructions :

- jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles,
- hors tout, acrotères comprises pour les toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées ,

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

2 - La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat sera de 2,50 mètres sous sablière et de 4 mètres au faîtage.

3 - La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public de superstructures ne pourra excéder 9 mètres sous sablière.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- . Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité et d'ensoleillement.
- . Une bonne adaptation au terrain, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales ...) celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.
- . La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2-Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3- Toitures

- 3.1 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés : tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
- 3.2 Les chien-assis, les châssis vitrés et les lucarnes sont interdits, lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
- 3.3 La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.
- 3.4. Une terrasse en toiture pourra être autorisée, si elle représente moins de 50% de la superficie totale couverte.
- 3.5. Les toitures terrasses pourront être autorisées pour les constructions annexes à l'habitat.
- 3.6. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

- 4.1. Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions, l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 m.
- 4.2. Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, etc.

Leur hauteur sera inférieure à 2,00 mètres et leur longueur n'excédera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

- 4.3. Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.
- 4.4. A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain (hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

5- Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et dans les cas d'opérations groupées en dehors des voies de circulation.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

1. Logements

Il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière, dont une close et couverte et l'autre hors clôture.

2. Bureaux et services

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces en secteur INAa

Il est exigé un minimum de une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4. Autres constructions et établissements

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un sujet de même essence.

3 - Espaces libres - Plantations :

- 3.1. Les voies seront plantées à raison de 15 arbres par hectomètre et comporteront au plus 2 variétés par hectomètre.
- 3.2. Dans le secteur INA, sur chaque unité foncière privative 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
- 3.3. Dans le secteur INAa, sur chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

- 4.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations de 10 unités et plus, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert et piétonnier, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 30 m² par lot ou logement et jamais inférieure à 400 m².
- 4.2. Les prescriptions ci-dessus ne constituent qu'un minimum. D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, une meilleure accessibilité et surtout une meilleure utilisation de l'espace collectif à l'échelle du quartier.

5 - Plantations sur les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de feuillus. Dans le cas de construction sur dalle, les arbres seront plantés en bordure.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. du secteur I NAa est fixé à 0,50 pour les constructions situées sur une unité foncière dont la superficie totale est comprise entre 200 et 500m².

Le C.O.S. du secteur I NAa est fixé à 0,30 pour les constructions situées sur une unité foncière dont la superficie totale est supérieure à 500 m².

Le C.O.S. de la zone I NA hors secteur INAa est fixé à 0,25.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu aucun dépassement du C.O.S.