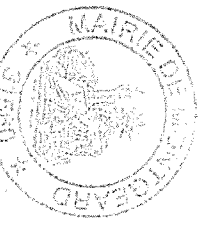


ZONE INA

(Modification août 2008)



CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone INA comprend les terrains réservés par le plan pour l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble. Trois secteurs ont été délimités :
INAa, INAb, INAc

En INAa, et en INAc, les opérations devront concerner la totalité du secteur géographique
En INAb, les opérations devront concerner une surface de 0,5 ha minimum

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE INA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS

1 - Rappels

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme
- 2- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- 2- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 3- Les constructions publiques à usage d'équipement collectif
- 4- Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'article INA2
- 5- Les constructions à usage :
 - d'habitat
 - de service et de bureaux
 - de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après
- 6- les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après
- 7- les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après

3 – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- les constructions à usage :
 - de commerce et d'artisanat
 - d'habitat
 - de services et de bureauxne seront admises, que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.
- 2- les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis que si les opérations :
 - concernent et aménagent une superficie minimale de 0,5 ha en INAb
 - concernent et aménagent la totalité du secteur géographique en INAa et INAc
- 3- les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Interdictions :

- 1- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Industriel,
 - D'entrepôts commerciaux,
 - De stationnement
- 2- les constructions à usage d'habitat, de services et de bureaux autres que celles visées à l'article INA 1 ci-dessus.
- 3- Les installations classées autres que celles visées à l'article INA 1 ci-dessus.
- 4- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisir.
- 5- Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public
- 6- Les carrières.
- 7- Le stationnement des caravanes isolées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique

2- Voirie nouvelle

- 8 mètres de plateforme au minimum

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE INA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2-1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau d'égout-vanne, le promoteur est tenu de réaliser à sa charge ce réseau.

Le projet d'exécution de réseau devra, en tout état de cause, être conçu en accord avec la collectivité locale en vue d'une intégration dans domaine public communal.

Dans le secteur INAc, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et respecter les modalités de mise en place de système d'assainissement non collectif.

2-2 Faux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et un terrain sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.

2- Electricité – Téléphone

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

ARTICLE IN A 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- 1- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la superficie moyenne des lots destinés à l'habitation doit être au moins égale à 3000m² en INAc.
- 2- Il n'est pas fixé de taille minimale de parcelle dans les secteurs INAa et INAb
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE INA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES

- 1 – Dans le secteur INAb, le long des voies énumérées ci-après les constructions doivent s'implanter dans les conditions minimales suivantes:
- RD 25 : 10m de l'axe
 - Autres voies : néant
- 2 – Dans le secteur INAc : non réglementé.
- 3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE INA 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 – Toute construction nouvelle à usage d'habitat 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 inférieur à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante en limite parcellaire.
- 2 – Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

ARTICLE INA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres du point le plus bas sur sablière ou 7,50 mètres sur acrotère. Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE INA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Se référer au document joint en annexe.

ARTICLE INA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

1 -- aires de stationnement collectives :

- en zone INAb, un emplacement minimum par lot ou logement
- en zone INAc, 0,5 emplacement minimum par lot ou logement

2 -- aires de stationnement privées

- 2 emplacements minimum par lot ou logement

ARTICLE INA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés avec un maximum de plantations (mélange d'essences locales). Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable est fixé à 0.30 en INAb, à 0.50 en INAa et 0.10 en INAc.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE INA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant