

ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA est constituée de terrains non bâtis et de terrains à bâtir destinés à recevoir essentiellement de l'habitat.

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur I NAa, lieudit Trucopores, recevra un habitat réalisé sur la totalité du secteur,
- Le secteur I NAb, recevra de l'habitat individuel,

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Le secteur I NAa est concerné par le risque de submersion du Cossignol représenté par une trame sur le plan de zonage.

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

ARTICLE I NA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R521-12, en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2007.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1. aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 2.2. aires de stationnement ouvertes au public,
- 2.3. affouillements et exhaussements du sol, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après
- 2.4. les constructions à usage d'habitat, leurs extensions, leurs annexes et les piscines d'agrément
- 2.5. l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes
- 2.6. les lotissements et ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après.
- 2.7. les constructions à usage hôtelier, de restauration, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.
- 2.8. les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

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

- 3.1. Les constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la trame viaire devra correspondre avec le principe de connexion routière affiché dans l'annexe 2.1.b du présent règlement et dont la connexion avec le chemin de Simon devra correspondre à l'emplacement réservé n° 8.
- 3.2. Les constructions à usage : hôtelier et de restauration, de services et de bureaux, d'artisanat et de commerces ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.
- 3.3. Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- 3.4. Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à l'adaptation à la pente d'une construction à usage d'habitat et d'une superficie maximale de 150 m² et d'une hauteur ou

d'une profondeur limitée à 2 mètres. La hauteur à considérer doit être mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux.

3.5. Dans le secteur concerné par le risque de submersion du Cossignol, les nouvelles constructions ne sont admises que dès lors que leur implantation est prévue à au moins 1 mètre en dessus de la côte altimétrique des crêtes des berges.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

3. Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

4. Interdictions :

Sont interdits :

2.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et notamment les constructions à usage :

- Industriel
- Agricole et d'élevage
- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement

2.2. Le stationnement des caravanes isolées.

2.3. Les aménagements autres que celles visées à l'article INA 1 ci-dessus.

2.4. Les terrains de camping et de caravaning.

2.5. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article INA 1

2.6. Les carrières.

2.7. Dans le secteur concerné par le risque de submersion du Cossignol, toute construction dont l'implantation est prévue au-dessous de la côte altimétrique de niveau +1 mètre en dessus des crêtes des berges.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIES

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 de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur la RD 94 devra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès seront regroupés en mitoyenneté deux à deux, sauf contrainte technique ne satisfaisant pas les contraintes de sécurité, de visibilité, de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Ces voies en impasse pourront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4. Assainissement :

4.1 Eaux Usées :

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

4.2 Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau réalisé à cet effet (fossés).

5. Electricité - Téléphone

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé dans la mesure du possible en souterrain. Pour l'équipement téléphonique des lotissements et groupes d'habitations, la desserte téléphonique doit être réalisée par le promoteur, en souterrain, conformément à l'article L332-15 du code de l'Urbanisme (Article 24 de la loi n° 25729 du 18 juillet 1985)

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le secteur INAa, non réglementé.

Dans le secteur INAb, l'unité foncière pour être constructible doit être au moins égale à 1000 m².

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
2. Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Les piscines ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus mais devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie.

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

1. A moins que la construction ne soit implantée sur une limite séparative au plus, les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à la sablière faisant face à cette limite sans être inférieure à 3 mètres : $L \geq H/2$ et $H \geq 3m$
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Clôtures :

Le long des voies, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres (par rapport au terrain naturel). Cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie après achèvement.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- Les parties maçonnées ne pourront pas excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillons et coffrets. Elles pourront être surmontées de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

Dans le cas de terrains en pente et au cas où la clôture soit établie sur un mur de soutènement, la hauteur cumulée des deux ouvrages ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et le caractère du bâti de la rue.

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1. Habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON produite.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il sera exigé 1 place de stationnement sur les espaces communs par tranche de 100 m² de SHON. Cette obligation porte sur 30% de la SHON totale réalisée.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement sera exigée conformément au Code de l'urbanisme.

2. Bureaux et services :

Une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette, le stationnement des véhicules doit être en dehors des voies publiques.

3. Autres activités :

Une place par poste de travail en règle générale. Prévoir en plus pour les activités suivantes : Restaurant, 1 place pour 4 utilisateurs – hôtel, 1 place par chambre, le stationnement des véhicules doit être en dehors des voies publiques. L'aménagement des places de stationnement sera déterminé par une étude détaillée en fonction de la nature de l'activité.

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

1. Espaces boisés classés : sans objet

2. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

4. Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté en accompagnement des voies structurantes de l'opération. La superficie de cet espace collectif représentera de 4 à 8 % de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0,20.

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