

# ZONE INA

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone I NA est une zone naturelle réservée à l'extension de l'agglomération à court et moyen terme. L'urbanisation y a souvent démarré au coup par coup sans aucune vision d'ensemble et à partir d'équipements existants mal adaptés.

Les lotissements pourront y être autorisés sous réserve :

- de la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation,
- de leur intégration dans le schéma d'aménagement de la zone, sauf pour la zone INA de Bel Air Fonteneau – le Rouch.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone. Les constructions isolées pourront être autorisées sous réserve que leur implantation soit compatible avec le schéma d'aménagement de la zone, et qu'elles soient desservies par tous les réseaux publics (eau, voirie, assainissement).

Cette zone comprend :

- le secteur I NA (EN BERAL)
- le secteur I NA (BEL AIR)
- le secteur I NA (EN GERMIER)
- le secteur I NA (LA ROQUETTE)
- le secteur 1 NA (NEGOLASE-ESCALUFFE-LE PECH-LA PLANETTE)
- le secteur 1 NA (LA GARRIGUE).
- le secteur I NA (SAINT BARTHELEMY) ainsi que,
- le secteur 1 Naa (ROUTE DE GAILLAC), en bord de voies à grande circulation sont touchés par l'amendement DUPONT.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE INA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### I – Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- l'édification des enseignes, pré-enseignes et publicité est soumise à l'arrêté municipal de septembre 1996,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme (A)
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan (A)
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (A).

**2 \_ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après :**

#### 2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'Hôtellerie,
- d'équipement collectif,
- de commerce,

- de bureaux et de services,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement de véhicules,

**2.2.** l'aménagement et l'extension des constructions existantes,

**2.3.** les annexes nouvelles des constructions existantes,

**2.4.** les lotissements à usage d'habitations, groupe d'habitations, immeubles collectifs

**2.5.** les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises (sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après).

**2.6.** l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition de ne pas entraîner une augmentation des nuisances.

**2.7.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

**3.1-** L'ensemble des occupations et utilisations du sol citées au paragraphe II ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les dispositions prévues par un schéma d'aménagement de la zone, sauf pour la zone INA de Bel Air Fonteneau – le Rouch.

**3.2-** les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie de la zone et de ne pas entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**SONT INTERDITS :**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article I NA 1 et notamment :

- les constructions ne respectant pas les dispositions prévues par un schéma d'aménagement, sauf pour la zone INA de Bel Air Fonteneau – le Rouch.
- les lotissements à usage d'activités.
- les campings et terrains de stationnement de caravanes.
- le stationnement des caravanes isolées (A)
- les habitations légères de loisirs (A)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 b -c du Code de l'Urbanisme.

(A) Annexe documentaire

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

### **ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

- tout terrain enclavé 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.
- 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.
- Tout accès sur une route à grande circulation est interdit.
- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **II - VOIRIE**

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale : 3,50 m - hauteur sous porche minimale de 3,50 m rayon intérieur minimal de 8 m.
- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent respecter le schéma d'aménagement de la zone, sauf pour la zone INA de Bel Air Fonteneau – le Rouch.
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU**

- toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### **1- Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Dans la zone I NA de La Gravette-En Germier, l'assainissement individuel sera autorisé conformément aux recommandations jointes (annexe sanitaire); il doit être connu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, dès que celui-ci sera réalisé.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **2 - eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III – TELECOM**

- Les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- sans objet

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

- les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
- les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
  - \* 35 m de l'axe d'une route à grande circulation,
  - \* 10 m des autres départementales.
- des implantations différentes peuvent être autorisées par rapport à la voirie interne des lotissements et par rapport aux voiries nouvelles prévues par le schéma d'aménagement.
- des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

- les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- non réglementé.

## **ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementé.

## **ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1- définition de la hauteur**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

## **2-Hauteur**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (ou R+1 niveau)

## **ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
- les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.
- les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Façades :**

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés...et l'architecture des façades sera soignée.

### **Toitures :**

- Elles seront en tuiles canal ou romanes sauf pour les établissements pénitentiaires.
- Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées en tout ou partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

### **Clôtures :**

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.
- Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les éléments composant les clôtures, devront être homogènes.
- les parties pleines de ces clôtures sur voie publique, (mur bahut) auront une hauteur maximale de 2,00 m à compter du terrain naturel.
- Chaque fois que c'est possible, un recul de 4,00 mètres par rapport à la limite de parcelle, sera effectué au niveau des entrées de véhicules.
- Dans les zones I NAa , la bande de recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie sera plantée, et en limite de voie à grande circulation, une haie dense sera réalisée.
- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT**

- afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **- pour les constructions à usage d'habitation**

\* 2 places par logement

\* les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfant doivent être également prévues

**- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

**- pour les établissements commerciaux**

*a) commerces courants*

une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

*b) hôtels et restaurants*

une place de stationnement par chambre

une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**- Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise soit fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3 - 4 - 5) du Code de l'urbanisme.

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

**obligation de planter**

-les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans les zones I NAa , la bande de recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie sera plantée, et paysagée.

- les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette sauf pour les établissements pénitentiaires.

- les aires de stationnement doivent être plantées.

- les toitures fibrociment sont autorisées pour les bâtiments à usage d'activités.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,4 dans la zone.

- le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les aménagements et extensions des bâtiments publics existantes (hospitalier, scolaire ... )

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

- le dépassement du COS n'est pas autorisé.