TITRE III

***

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE INA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée qui pourra être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du POS soit de la création d'une ZAC.

Par ailleurs, cette zone est concernée par un ou plusieurs cours d'eau ou talwegs en bordure desquels les constructions ainsi que toute opération d'aménagement devront respecter les marges de recul suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux et assurer la salubrité et la sécurité publique.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

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

ARTICLE INA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Préambule concernant les secteurs en bordure des cours d'eau :
Afin de ne pas aggraver le risque d'inondation et sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles dans la zone devront respecter une marge de recul de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau. En deçà de cette limite toute construction, remblai ou clôture en dur, sont interdits.

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

- les constructions à usage d'équipement collectif,

- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions à usage d'habitations ou d'activités existantes à la date de publication du POS.

- la reconstruction à l'identique (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre. *Toutefois dans les emprises inondables repérées sur les documents graphiques la reconstruction après sinistre ne sera autorisée qu'après s'être assuré que la sécurité des biens et des personnes est garantie.*

- les piscines sur les terrains portant déjà une habitation

Dans les secteurs de la zone en bordure des cours d'eau ::

- Toute nouvelle construction, pour être autorisées, nécessite une étude hydraulique particulière et une emprise au sol prédéterminée (visés INA 10).

ARTICLE INA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article INA1 ci-dessus .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 3 ACCES - VOIRIE

- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Tout accès direct sur la Route Nationale 86 est interdit.

- Les futures dessertes des secteurs INA à partir de la Route Nationale 86 devront s'effectuer aux emplacements indiqués sur les documents graphiques, en accord avec les services gestionnaires de cette voirie.

ARTICLE INA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux potable - Eaux usées - Electricité et téléphone :
Non réglementé.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètres carré imperméabilisé.

ARTICLE INA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnés aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

En bordure de la RN 86 les constructions devront observer une marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE INA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE INA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9.00 mètres au faîtage des toitures.
En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...

Dans les secteurs INA à risque d'inondation, la sous face du plancher le plus bas des constructions et installations autorisées devra être située à 0.60 m minimum par rapport au terrain naturel.

ARTICLE INA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

ARTICLE INA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE INA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS est limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette de plancher (SPHON) existante à cette même date.
L'extension des activités existantes à la date de publication du POS sera au plus égale à 100 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à cette même date.
La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors œuvre brute et nette existante avant le sinistre.

ARTICLE INA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.