

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES INA**

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **ARTICLE 1 INA - Occupations et utilisations du sol admises**

---

1. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
2. Les lotissements destinés à l'habitation, les ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel, les équipements publics ou commerciaux ainsi que les bureaux et autres activités sans nuisances, sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
  - 2.1 Dans la zone INA4, les établissements commerciaux doivent avoir une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).
  - 2.2 Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
  - 2.3 Il peut être admis qu'une opération comprenne plusieurs maîtres d'ouvrage, sous réserve que les demandes de permis de construire soient déposées simultanément et comportent les plans d'équipement de l'ensemble de cette opération.
  - 2.4 Dans les zones INA3 et INA4, l'opération doit être réalisée d'un seul tenant, en couvrant la totalité de la zone.
  - 2.5 Dans la zone INA2, l'urbanisation se fera par tranches de 3 ha minimum, sans qu'il subsiste de délaissé inférieur à 3 ha. La dernière tranche devra couvrir la totalité du restant de la zone.
  - 2.6 Les canalisations linéaires souterraines, tels que câbles de télécommunication et de distribution, lignes électriques, canalisations d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques et installations liés à ces équipements, à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
  - 2.7 Les constructions et installations inscrites en emplacement réservé.

## **ARTICLE 2 INA - Occupation et utilisation du sol interdites**

---

1. Les constructions isolées ainsi que toute opération non conforme à l'article 1 INA ci-dessus.
2. Les installations constituant une source limitée de nuisance et de risque sauf celles visées à l'article 1 INA ci-dessus, et celles dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, stations-service, parking...
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules hors d'usage.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.
6. Dans la zone INA4, les équipements hôteliers.

## **Section II - Conditions d'occupation du sol**

### **ARTICLE 3 INA - Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas suffisamment desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès est considéré comme suffisant avec une emprise de :

- 4 mètres, lorsqu'il dessert 1 ou 2 logements au plus ;
- 6 mètres, lorsqu'il dessert 3 à 6 logements au plus

Les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

L'accès direct des riverains aux voies pour lesquelles le recul depuis l'axe est égal ou supérieur à 17,50 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un nombre limité d'accès sur la voie publique.

## **2. Voirie**

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres en cas de réalisation classique avec trottoirs et de 6 mètres pour les voies à caractère de cour urbaine ;
- largeur minimale de la chaussée 5,50 mètres ;
- largeur minimale d'au moins un des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement.

## **ARTICLE 4 INA - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes, dans des conditions conformes aux prévisions du projet d'alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

## **ARTICLE 5 INA - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 INA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Lorsque les règles d'implantation ne sont pas spécifiées dans un règlement de lotissement et pour les groupements d'habitation, les règles suivantes sont applicables :

### **1. Voirie**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade

#### **1.1 Dans les zones INA1, INA2, INA3 :**

- Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Néanmoins cette distance peut être modulée dans le cas d'une composition d'ensemble répondant à une intention délibérée d'aménagement dont les dispositions auront été définies dans un règlement spécifique.
- Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

#### **1.2 Dans la zone INA4 :**

- Les constructions doivent être édifiées entre l'alignement et une distance maximale de 5 mètres mesurée depuis la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

## **2. Postes de transformation**

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre (un mètre cinquante) et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

## **3. Cours d'eau**

Les constructions devront respecter les marges de recul à compter des berges ou des limites d'emprise des cours d'eau, indiquées au plan.

## **ARTICLE 7 INA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans le cas de maison en bandes ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 INA ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au paragraphe 2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions annexes peuvent jouxter toutes limites séparatives à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres le long de ces limites.
2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ( $L = h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé les prospects tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, abstraction peut être faite des dispositions du présent article dans l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, à condition toutefois de se conformer à l'article 8 INA ci-dessus comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.
4. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à 0,80 mètre (quatre vingt centimètres).

## **ARTICLE 8 INA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 9 INA - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 INA - Hauteur maximum des constructions**

---

### **1. Hauteur relative**

- 1.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 1.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- 1.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

## **2. Hauteur absolue**

2.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder à l'égout principal des toitures dans la zone INA :

- 8 mètres (R + 1 + 1 comble aménagé).

Au-dessus de la hauteur maximale précitée, il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable.

2.2 Dans la zone INA4, la hauteur maximale des constructions comportant des combles traditionnels est fixée à 15 mètres au faîtage ; pour les constructions à toiture terrasse ou comportant un niveau de comble en attique, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 INA - Aspect extérieur**

---

### **1. Façades et volumes**

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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, 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.

Sont notamment interdits les immeubles "barres" comportant plus d'une cage d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 20 mètres.

### **2. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe. Elles ne pourront pas s'approcher à moins de 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,20 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

### **ARTICLE 12 INA – Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Chaque propriétaire est tenu d'aménager sur sa parcelle au minimum deux emplacements de stationnement dont un au moins sera situé à l'extérieur de la clôture, accessible à partir de la rue sans barrière.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places *
<p><u>Logements</u> (résidents et visiteurs)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collectif : 2</li> <li>- maison individuelle 2</li> </ul>	
<p><u>Bureaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs 4</li> </ul>	
<p><u>Commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors œuvre (vente + réserve) : <ul style="list-style-type: none"> <li>· de 0 à 100 m<sup>2</sup> 3</li> <li>· de 100 à 1.000 m<sup>2</sup> 4</li> <li>· au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> 6</li> </ul> </li> </ul>	
<p><u>Equipement d'enseignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places par classe construite : <ul style="list-style-type: none"> <li>· primaire et maternelle 1</li> <li>· secondaire et technique 1,5</li> </ul> </li> </ul>	
<p><u>Autres équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places 1</li> <li>- hôtels et logements-foyers : pour 10 chambres 5</li> <li>- restaurants : pour 10 sièges 2</li> <li>- salles de spectacles : pour 10 sièges 1</li> <li>- station-service <ul style="list-style-type: none"> <li>· par poste de lavage ou de graissage 3</li> </ul> </li> </ul>	
<p><u>Activités industrielles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de places pour 3 emplois 2</li> </ul>	
<p><u>Equipements exceptionnels</u>  Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres</p>	
<p>* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

### **ARTICLE 13 INA - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En outre, 30 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans le calcul.

Les espaces boisés sont couverts au plan par la trame « espaces boisés classés » et soumis à la réglementation en vigueur.

### **Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 14 INA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

1. Le C.O.S. applicable dans la zone INA est égal à 0 pour toute construction qui ne se conformerait pas aux articles 1 INA à 13 INA ci-dessus **(1)**.

Lorsque le projet est conforme, le C.O.S. maximum applicable est égal à :

- **0,6** dans la zone INA.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :
    - Les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

#### **ARTICLE 15 INA - Dépassement du C.O.S.**

---

Non autorisé.

**(1) Voir tout particulièrement l'article 1 INA.**