

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I NA**

---

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

#### **Article 1 I NA - Occupations et utilisations du sol admises**

---

1. Sous réserve des dispositions ci-dessous, sont notamment autorisées les constructions et installations à usage :
  - d'habitation
  - de commerce
  - de bureaux
  - de service
  - d'activité artisanales ou industrielles
  - d'équipement public ou privé.
2. Conditions d'aménagement :
  - 2.1. La superficie minimale pour toute opération d'aménagement est fixée à 15 ares.
  - 2.2. La réalisation de l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé<sup>1</sup> ou de terrain délaissé inconstructible.

#### **Article 2 I NA - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions et installations réalisées hors opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sont interdites, à l'exception de celles de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, notamment de distribution d'eau et d'énergie électrique et d'assainissement, ainsi que celles prévues en emplacement réservé au Plan d'Occupation des Sols.
2. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation ;
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsque ces dépôts sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
5. Les carrières et les étangs;

---

1. au sens du Code Civil, ne disposant d'aucun accès à la voie publique.

6. Les terrains de campings et de caravanage.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à une construction ou une installation préalablement autorisée.

## **SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 I NA - Accès et voirie**

---

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou à un principe de desserte figurant aux documents graphiques, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 8 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de 5 mètres de large.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies nouvelles piétonnes, aux chemins ruraux ou d'exploitation nouveaux ou maintenus en tant que tel.
- 3.1. La réalisation, sous la forme de voies ouvertes à la circulation automobile, des principes de desserte inscrits en prolongement des emplacements réservés A2, B7 et B8 est obligatoire, ainsi que la réalisation du bouclage les reliant entre eux et la rue Bolzen.  
En cas de réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble ne portant pas sur l'ensemble du secteur de zone, les principes de desserte figurant dans le périmètre de l'opération devront être respectés.  
Chaque opération devra faire l'objet d'un bouclage viaire.  
Les caractéristiques de largeur inscrites aux documents graphiques doivent être respectées, elles correspondent à une largeur minimale d'emprise fixée en raison de l'importance ultérieure de la voie (et non à une largeur minimale de chaussée).
- 3.2. Voies en impasse :  
  
Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder une longueur 100 mètres, y compris leur place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure aux documents graphiques sous la forme d'un emplacement réservé ou d'un principe de desserte à respecter. Dans ces derniers cas, il n'est pas fixé de maximum à leur longueur.  
  
Les voies en impasse desservant au maximum cinq logements ont une emprise minimale de 5 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de trois mètres de large.

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 demi-tour.

4. Les accès directs des riverains des voies départementales sur ces voies sont interdits. Les accès se feront à partir de points spécialement aménagés.
5. Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble conduit à supprimer un accès existant aux parcelles situées en dehors de l'opération, celui-ci devra être obligatoirement rétabli.

#### **Article 4 I NA - Desserte par les réseaux**

---

1. Les terrains issus de l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.
2. Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

#### **Article 5 I NA - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

#### **Article 6 I NA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **Article 7 I NA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
  - 1.1. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
    - la construction à édifier sur la limite séparative ne dépasse pas 3 m de haut sur la limite
    - à partir d'une hauteur de 3m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° (me-

- suré à compter d'un plan horizontal passant cette hauteur de 3 m).
- le linéaire cumulé des façades implantées en limite séparative n'excède pas 20m sur la même unité foncière.
- 1.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantées à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa **1.** ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 0,80 m par rapport à la limite séparative la plus proche et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
  - 1.3. La plantation de la ou des marges d'isolement ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.
- 2.** Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximum de 15 mètres à compter de la marge de recul utilisée (dans le cadre prévu à l'article 6 I NA §1.) dans les cas suivants :
    - 2.1. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 14 mètres :  
  
L'implantation sur **l'une** des deux limites séparatives latérales est alors autorisée.
    - 2.2. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres :  
  
L'implantation sur **les deux** limites séparatives latérales est alors autorisée.
    - 2.3. Dans le cas de maisons en bande ou jumelées.
    - 2.4. Lorsqu'il existe déjà une construction sur la parcelle voisine implantée sur la limite séparative considérée.
    - 2.5. Lorsque dans la bande de 15 mètres définie à l'article 7 I NA § **2.** ci-dessus, les constructions existantes sur la parcelle voisine sont implantées à 8 mètres minimum de la limite séparative considérée, l'implantation sur cette limite séparative est alors autorisée.
  - 3.** Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.

### **Article 8 I NA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément

architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) ne peut être inférieure à la hauteur de la plus élevée des deux façades.

### **Article 9 I NA - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Article 10 I NA - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.
- 1.1. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au-dessus de la hauteur maximale prévue à l'article 10 I NA 1.

### **Article 11 I NA - Aspect extérieur**

---

1. 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 des 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.
2. Les clôtures éventuelles sur rue ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.
3. 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 bordures ou des revêtements différenciés.

### **Article 12 I NA - Stationnement**

---

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

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. Habitat :
  - 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.<sup>1</sup> entamée;
2. Bureaux :
  - 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.<sup>2</sup>;
3. Commerces et activités :
  - 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de vente et réserve ;
4. Equipements d'enseignement :
  - **Primaire et maternelle** : 1 place par classe ;
5. Autres équipements :
  - **Centre culturel, salle de réunion** : 1 place pour 5 places de spectateurs ou de participants ;
  - **Hôtel, foyer** : 1 place pour deux chambres ;
  - **Restaurant** : 1 place pour 5 sièges ;
6. Les constructions et installations à usage scolaire, culturel ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

---

1. En-dehors des cours, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
3. La limite avec les zones NC et ND du P.O.S. doit être plantée d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tout les dix mètres minimum.  
Ces plantations devront être réalisées dans une bande de cinq mètres à compter de la limite précitée (cf. Rapport de présentation \_Chapitre "Contenu du POS" I, 2 figure 4 : croquis explicatif).

---

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. Surface Hors Œuvre Nette ;

### **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 I NA - Coefficient d'occupation du sol**

---

1. Le C.O.S.<sup>1</sup> maximum applicable est égal à 0,7.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

#### **Article 15 I NA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

---

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est interdit.

---

*1. C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol :*

