

## **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. Dans les zones I NA :

- les lotissements, ZAC, AFU, destinés à de l'habitation,
- les ensembles d'habitat collectif, groupés ou individuels,
- les équipements publics,
- les commerces, les bureaux ou autres activités sans nuisances.

Les installations constituant une source limitée de nuisances et de risques dont la localisation dans un quartier d'habitation est justifiée : stockage lié au chauffage des immeubles, petites entreprises ou activités commerciales telles que boulangeries, serrureries ou stations-services, etc...

2. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées est autorisé sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

2.1. 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.

2.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible.

2.3. Dans les zones INA1 et INA3, l'opération doit couvrir d'un seul tenant la totalité de la zone concernée.

2.4. Dans la zone I NA 2 chaque opération doit être implantée sur un terrain couvrant au minimum 1,0 ha d'un seul tenant.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

3. Les travaux d'amélioration de bâtiments existants.

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

---

1. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.

2. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

3. Les campings et terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

5. Toutes les occupations ou utilisation du sol non mentionnées ou non conformes aux paragraphes 1 et 2 de l'article 1 I NA ci-dessus.

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

### Article 3 I NA - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination.

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

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements,
- 6 mètres lorsqu'il dessert de 3 à 5 logements,
- 10 mètres au delà.

L'accès 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 seul accès sur la voie publique.

Des aménagements pour la circulation des piétons doivent être réalisés lorsque le projet comporte plus de 10 logements.

Toute construction nouvelle devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec les dispositions précitées.

Le terrain ne doit pas comprendre plus de deux accès carrossables sur la voie. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'un aménagement particulier de la sortie sur la voie, tenant compte de l'intensité de la circulation.

#### 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 ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- 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 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Communauté Urbaine prévoit le 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.

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

---

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité conformément aux règlements en vigueur.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

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

---

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être refusés ou subordonnés à un remembrement préalable si la surface ou la configuration du terrain d'assiette est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

La surface de terrains à construire doit avoir au minimum 14 x 15 mètres.

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

---

##### **1. Voirie**

##### **1.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer.

Le prospect par rapport à une limite riveraine d'une placette doit être telle que, 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Nonobstant les dispositions précitées, la reconstruction à l'identique d'une maison est autorisée en cas de sinistre.

1.2. Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

1.4. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter.

- 1.5. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1.1. ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies une ligne de construction de fait en retrait de l'alignement légal, ce recul sera imposé pour toute construction nouvelle s'insérant dans l'ordonnance des bâtiments riverains d'une telle rue.

## 2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

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

---

### 1. Implantation jouxtant la limite séparative

- 1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou, dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement défini à l'article 6 I NA ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.
- 1.2. Exception faite des cas cités en 1.1. ci-dessus, les limites séparatives ne peuvent être jouxtées que par une seule construction, ceci sous réserve qu'elle respecte les dispositions suivantes :
- la hauteur hors tout ne peut excéder 3,50 mètres,
  - la hauteur le long des limites ne doit pas excéder 2,50 mètres,
  - la construction peut jouxter une, ou au maximum deux limites sur un développement linéaire n'excédant pas 6 mètres par limite,
  - si la profondeur et les dénivelés du terrain le permettent, la construction doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins de l'alignement.

### 2. Implantation avec prospects

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 trois mètres.

La piscine doit respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### 3. Cas des permis de construire groupés

Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au paragraphe 3 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 I NA ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

---

## **Article 8 I NA - 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.

Les bâtiments sont réputés contigus si leurs emprises sont jointives. Leur statut de contiguïté ne peut être assuré par des structures de liaisons telles que des murs, des porches ou des portiques.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **1. Hauteur relative**

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'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

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**

Dans les zones I NA, 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 des toitures :

- 7 mètres pour une maison individuelle
- 10 mètres pour tout autre type de construction.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

### 3. Nombre d'étages

Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables, y compris le rez-de-chaussée et les combles est limité à 3 niveaux pour tout type de construction.

## Article 11 I NA - Aspect extérieur

---

### 1. Bâtiments

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 de trois cages d'escalier en ligne, ce qui correspond à une longueur de plus de 60 mètres.

### 2. Clôtures

#### 2.1. Généralités

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 dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles 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.

#### 2.2. Clôtures attenantes au domaine public

En périphérie de l'espace compris entre une façade sur rue et le domaine public, toute clôture quelle qu'en soit la nature, ne peut pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe.

#### 2.3. Clôtures en fond de parcelle

---

Pour les espaces non concernés par l'alinéa ci-dessus, les clôtures peuvent suivre les jeux de terrain. Leur hauteur maximale admise est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,50 mètre pour les clôtures à claire-voie.

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.

### **3. Armoires techniques**

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

## **Article 12 NA - 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.

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places *
<b>Logement</b> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	2
- maison individuelle	2
<b>Bureaux</b>	
- nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs	3
<b>Commerces</b>	
- nombre de places pour 100 m <sup>2</sup> hors oeuvre (vente + réserve)	
. de 0 à 100 m <sup>2</sup>	3
. de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	4
. au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	6
<b>Equipement d'enseignement</b>	
- nombre de places par classe construite	
* primaire et maternelle	1
* secondaire et technique	1,5
<b>Autres équipements</b>	
- centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	3
- salle de spectacle pour 10 sièges	2
- station-service par poste de lavage ou de graissage	3
<b>Activités industrielles</b>	
- nombre de places pour 3 emplois	
<b>Equipements exceptionnels</b>	
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.	
* Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.	

Doivent également être prévus des emplacements pour "deux-roues" dont le nombre sera arrêté par les services compétents en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Des emplacements pour voitures d'enfants sont également à prévoir lors de la construction d'immeubles à usage d'habitation, de classes primaires et maternelles et de crèches.

S'ajoutent aux normes précitées les emplacements des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises (poids-lourds ; entreprises ayant des besoins particuliers comme les auto-écoles, les bureaux de location de véhicules...).

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 mètres carrés au moins, non compris les dégagements, et de 25 mètres carrés y compris les accès. La largeur des emplacements créés ne pourra être inférieure à 2,30 mètres.

### **Article 13 I NA - Espaces libres et plantations**

---

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

En outre, dans le cas de constructions nouvelles, 30 % au moins de la superficie du terrain devront être réservés à des aménagements paysagers en pleine terre comportant des plantations et des espaces d'agrément aux piétons et aux jeux des enfants.

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

## SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 I NA - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

---

1. Sous réserve de l'application des articles 1 I NA à 13 I NA du présent règlement, le C.O.S. maximum applicable est égal à :
  - 0,4 dans la zone I NA 1
  - 0,4 dans la zone I NA 2 pour des maisons individuelles ou en bande
  - 0,6 dans la zone I NA 2 pour tout autre type de construction.
  - 0,5 dans la zone I NA 3
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

### Article 15 I NA - Dépassement du C.O.S.

---

Non autorisé.