

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser de moyenne densité, à vocation principale d'habitat et pouvant accueillir des équipements publics, qui concerne le secteur de la vallée.

ARTICLE INA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les campings ou caravanings, le stationnement de camping-cars ou de caravanes, camions et remorques à usage professionnel.
- L'ouverture de carrière.
et d'une manière générale toute installation qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation (par exemple dancing.)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 sauf celles précisées à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes.
- Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sauf celles visées à l'article 2.
- Les sous-sols.
- L'entreposage de matériaux à l'air libre.

ARTICLE INA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

- Les installations de jeux ou de sports ouvertes au public.
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
- Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son agrandissement mesuré sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
- les affouillements et exhaussement de sols limités aux emprises au sol des constructions ou liés à la lutte contre les inondations.

L'autorisation de démolir est obligatoire.

ARTICLE INA 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès ambulance, collecte des ordures ménagères, etc.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

- Lorsque les accès se font à partir de la RD 47, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès

- Lorsqu'un terrain peut être desservi par une autre voie que la RD 47, aucune desserte par les RD ci-dessus ne sera autorisée.
- Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8 mètres)
- Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3 mètres par rapport à l'alignement et ne pas excéder 10% de pente.

ARTICLE INA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.
- Le branchement sur un réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.
- Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire.
- Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro souterrain.

ARTICLE INA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

Toute construction principale nouvelle devra être édifiée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou futures, marge réduite à 3 mètres pour les annexes.

Les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres le long des voies.

Toute construction ou installation devra être implantée avec une marge de recul d'au moins 5 mètres des berges du Robec.

ARTICLE INA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les terrains riverains des zones boisées classées (EBC), une marge de recul de 10 mètres devra être respectée pour l'édification des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Toute construction ou installation principale nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes pourront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les habitations existantes implantées avec un recul inférieur à 3 mètres ou en limite séparative pourront être agrandies à condition que le recul par rapport à la limite séparative soit conservé.

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

Les constructions de moins de 15 m² devront être accolées à une construction existante.

ARTICLE INA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 50 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

ARTICLE INA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le constructeur devra s'attacher à accorder la hauteur des immeubles à la moyenne des constructions avoisinantes sauf conditions particulières où une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des ensembles suffisamment vastes et où la qualité de l'opération assurera la sauvegarde du site et du voisinage.

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit en cas de toiture mono-pente et multi-pentes ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)¹ en cas de toiture mono-pente et multi-pentes et 2 niveaux habitables en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La cote du rez-de-chaussée des constructions devra être supérieure à 0,30 mètre au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

ARTICLE INA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 Toutes constructions ou installations d'architecture étrangère à la région sont interdites.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciment seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades en briques des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

11.8 Les extensions et les annexes des habitations seront construites dans les mêmes matériaux et les mêmes tons que celles-ci.

¹ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Toitures :

- 11.9 Les toitures présenteront un minimum de deux versants, un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pente abaissée à 20° pour les annexes non jointives.
- 11.9.1 Les toitures terrasses sont autorisées sur la construction principale afin d'obtenir plusieurs volumes dans au moins un des cas suivants :
- si la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade,
 - si la construction présente un ou plusieurs décrochés de toiture,
 - si la construction présente différents niveaux habitables (par exemple un volume à rez-de-chaussée et un volume à RDC + 1 étage).
- 11.9.2 Pour les agrandissements des constructions principales, les annexes jointives et les vérandas, les toitures mono-pente sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.9.3 Pour les annexes non jointives, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition que la construction principale soit déjà couverte de la même façon sur plus de la moitié de sa toiture.
- 11.9.4 Les toitures mono-pente sont également autorisées sur les constructions à vocation d'équipement collectif. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tuiles, avec un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré, ou en chaume.
- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits.
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. En cas de rénovation ou d'extension de constructions existantes, des matériaux autres que ceux visés à l'article 11.11 pourront être autorisés s'ils sont identiques aux matériaux existants.
- 11.15 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardin, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôtures :

- 11.18 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètres, la hauteur totale de l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.
- 11.19 Le long du Robec, les clôtures seront obligatoirement ajourées.
- 11.20 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.22 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs mais ne pourront pas être constituées de thuyas.

11.23 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 mètres de hauteur maximum.

ARTICLE INA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement minimum par logement.
- pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction du projet.

ARTICLE INA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur, doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit minéral ou végétal, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Une surface égale ou supérieure à 30% de la parcelle devra être traitée en espace vert.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m².

Les haies vives, les écrans de verdure et les plantations d'alignement devront être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmes communs, châtaigniers, érables champêtres, aulnes à feuille en coeur, houx communs, noisetiers, cornouillers mâles.

Des plantations rivulaires et fascines seront à créer le long du cours d'eau et les berges devront être laissées à l'état naturel.

De part et d'autres des rives du Robec, une bande de 5 mètres devra être traitée en espace libre.

ARTICLE INA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE INA 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.