

TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE INA

Elle correspond aux secteurs d'extension de l'habitat sur le village de QUIERS à court et moyen terme, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

Elle comprend deux secteurs distincts:

- INAa constituant une enclave non bâtie en coeur de village, et sur laquelle un aménagement cohérent est recherché pour une vocation d'habitat individuel de densité moyenne;

- INAb situé en périphérie Nord-Ouest du périmètre aggloméré; l'étendue et la localisation de ce secteur conduisent à y prévoir une moindre densité (8 à 10 logements par hectare), et à définir des prescriptions garantissant la cohérence d'ensemble de son aménagement et son intégration au paysage.

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

ARTICLE INA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

-Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné:

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition pour le secteur INAb, qu'un phasage en au moins deux tranches distinctes soit respecté, chaque tranche ne pouvant conduire à la réalisation de plus de 12 constructions principales.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans la limite d'un seul bâtiment d'habitation ne comportant qu'un seul logement par parcelle.

- Les constructions à usage de bureau, profession libérale, services, ou artisanat non nuisant, intégrés ou non au bâtiment principal d'habitation, mais nécessairement réalisés en complément de l'habitation du professionnel.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

- "Les aires de stationnement ouverts au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R 4442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations ne figurant pas à l'article INA 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'accès ou de voie de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les principes de liaison automobile et piétonne figurant au document graphique 2-2 devront être respectés dans le cadre des schémas d'organisation de chacun des secteurs.

Sur la façade ou le pignon faisant face à la voie de desserte, aucun accès à la construction ne pourra se faire à moins de 0,30 m. au dessous du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux usées: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Ces aménagements devront garantir leurs évacuations dans un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Réseaux électriques et téléphoniques

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés dans la mesure où cela ne nuit pas à l'exploitation.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur INAa:

Pour être constructible à usage d'habitation, un terrain devra présenter une superficie minimale de 450 m².

Dans le secteur INAb:

La superficie moyenne des parcelles d'habitation devra être au moins égale 800 m², toute parcelle devant présenter une superficie au moins égale à 600m² pour être constructible.

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

Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul de 3,50 m. minimum.

Par ailleurs la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie principale au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou cour commune :

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article INA 6.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur une même parcelle est interdite.
Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës.

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL

Il est pas fixé de règle.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au niveau bas du rez de chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au niveau de la voie de desserte.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 m.

Le nombre de niveaux habitables ne peut excéder 3 soit R+1+combles aménagés ou aménageables.

ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les dispositions suivantes pourront ne pas être appliquées en cas d'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Toitures et parements

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives de propriété aboutissant aux voies.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières et ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclaircissement des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les ouvertures en façade ou en pignon devront être souligné par un encadrement de 10 cm. minimum réalisé par:

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix:
-d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
-d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un
soubassement n'excédant pas 0,80 m. de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées:

Constructions à usage d'habitation:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou de service:

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules.

Lotissements, opérations groupées:

Dans les lotissements ou opérations groupées comportant plus de 10 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 50 % du nombre de logements.

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Lotissements, opérations groupées:

Dans les lotissements ou opérations groupées il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par tranche de 600 m² du terrain d'assiette de l'opération.

En outre, dans le secteur INAb la frange Ouest du secteur devra faire l'objet de plantations arbustives devant garantir l'intégration paysagère des constructions et affirmer la transition entre l'espace agricole et le village.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.