

DEPARTEMENT DU JURA

COMMUNE DE LAMOURA

Lotissement d' Habitation " Le Boulu 2 "

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT de la Zone 1 Na

CADASTRE

SECTION AN

LIEUDIT: " Le Boulu 2 "

AMENAGEUR : Société JURIS PARC.

Date:Septembre 2002

Cabinet Claude JANOD Géomètre-Expert DPLG
"Le Chatelet" 25,Rue Pascal 01100 OYONNAX
Tel 04 74 77 42 76 Fax 04 74 77 97 37

Dossier n° 3943

B 2a

ZONE INA

- = - = - = -

ARTICLE INA 0 - Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Les zones NA peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.

Une fois viabilisée aux frais du ou des aménageurs, la zone INA sera classée en zone UB par mise à jour du P.O.S.

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

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- Les installations classées.

ARTICLE INA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMIS, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 2

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - de stationnement des véhicules.

- Les clôtures.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics.
- Les dépendances des constructions existantes dans la zone.

II - CONDITIONS A REALISER :

- L'opération doit être supérieure à 3 constructions sur une surface minimale de 03 ha (ou sur la superficie totale de la zone, ou sur le reste de la zone) ou à 500 m2 de surface hors oeuvre nette.
- Les réseaux d'eau, de voirie, d'assainissement et d'électricité nécessaires, internes à la zone doivent être réalisés par l'aménageur en accord avec les services gestionnaires de la voirie.
- Elle ne doit pas compromettre le désenclavement et l'aménagement rationnel du reste de la zone.
- Les constructions à usage artisanal ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage.

ARTICLE INA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article INA 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - Accès et voirie

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie" (cf. article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE INA 4 - Desserte par les réseaux

1 - ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département, et d'autre part, l'installation devra être conçue pour être raccordée au réseau ultérieur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial, ou à défaut unitaire, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE INA 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. (5 m pour les garages).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions implantées le long des places et cheminements piétonniers, ou autour de placettes aménagées à l'extrémité de voies en impasses et ce dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative.

ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Les constructions non contigues doivent être édifiées à une distance minimum de 3 m l'une de l'autre.

ARTICLE INA 9 - Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

ARTICLE INA 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R + .2. + C en s'harmonisant avec celle du bâti ancien environnant.

La hauteur devra être inférieure à la largeur totale de l'emprise au sol du bâtiment.

ARTICLE INA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe O et notamment :

VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- . simplicité des formes,
- . harmonie du volume,
- . harmonie des couleurs,
- . intégration dans le site.

TOITURE :

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche Comté ou équivalents (cf. annexe) :

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol.

L'architecture étrangère à la région est interdite.

CLOTURE :

Les clôtures, murs et murets seront traités et réalisés en harmonie avec l'aspect des bâtiments existants. Leur implantation respectera les alignements existants sans toutefois gêner la visibilité pour la circulation.

ARTICLE INA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitant, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement jusqu'à 60 m de S.H.O.N. ;
au-delà 1 place par tranche de 60 m² de S.H.O.N.
- Pour les bureaux et services :
une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la S.H.O.N.
- Pour les commerces courants :
surface de vente < 50 m² :
une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la S.H.O.N.
surface de vente > 50 m² :
une surface de stationnement au moins égale à 100 % de la S.H.O.N.
- Pour les hôtels et restaurants :
une place par chambre
deux places pour 8m² de salle de restaurant

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.
- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE INA 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations et arbres à haute tige existants doivent être conservés. Dans le cas exceptionnel où des arbres sont abattus, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés doivent être traités en espace vert.

L'aménagement des parkings devra s'accompagner d'une revégétalisation des talus et de plantations suffisantes pour assurer leur intégration.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière pour les équipements collectifs à usage sportif, social, culturel ou administratif.

Pour les autres, le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à :

- 0,40 pour habitat individuel
- 0,60 pour habitat collectif et activités

ARTICLE INA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. est interdit.