

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones INA constituent les réserves nécessaires à urbanisation future. Elles permettent ainsi, dans les conditions normales, le prolongement des agglomérations.

Ces zones comportent des unités foncières libres de toute urbanisation ainsi que des terrains publics et privés sur lesquels se développent une urbanisation contrôlée.

Elles comportent cinq types de secteurs :

Il s'agit des secteurs, **INAGa**, **INAGb**, **INAt**, **INAta**, **INAx**, pour lesquels les dispositions réglementaires sont celles prévues pour les zones urbaines de même vocation, distribution, conditions d'occupation du sol, soit les zones référencées **UG**, **UX** et **UT**, sauf celles exposées explicitement dans le présent chapitre. Le sigle **INA** est ainsi complété par un indice **g**, **x** ou **t**, pour bien préciser l'affectation dominante et les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés.

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

ARTICLE INA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

A. RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'**article 33-2 du code de l'Urbanisme de Saint-Martin**.

B. SONT NOTAMMENT ADMIS SOUS RESERVE D'UNE COMPTABILITE AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT :

1. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures (tel que des postes de relevage ou de transformateur E.D.F) ;
2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poteaux, pylônes...);
3. Les lotissements ainsi que les opérations de constructions groupées.
4. Les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'activités non classées (commerce, artisanat, entrepôts bureaux, services, hôtellerie ...) sous réserve des conditions fixées au paragraphe C-2 ci-après.

Dans ce cas, le type d'utilisation du sol sera défini dans le règlement de la zone des sous-secteurs, si le projet est compatible avec un aménagement cohérent avec la zone.

C. LES TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT CERTAINES CONDITIONS.

1. Les constructions ne seront pas susceptibles de compromettre les opérations d'aménagement ou de restructuration engagées ou à venir et devront respecter les prescriptions prévues aux articles du règlement notamment celles concernant l'accessibilité et la sécurité.
2. Les occupations et les utilisations du sol admises au paragraphe B-4 de l'article 1 ci-dessus ne pourront faire l'objet d'autorisation que dans le cadre d'opérations de lotissement ou de permis groupés.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité la sécurité, la bonne tenue et la tranquillité du quartier.

SONT NOTAMMENT INTERDITS

Toutes constructions ou utilisations du sol non mentionnées à l'article INA 1 précédent sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIES

- a) Tout terrain pour être constructible, doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès pourra être obtenu par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou dans les conditions fixées par l'article 682 du Code du Civil.

La largeur d'un tel passage doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et enlèvement des ordures ménagères.

- b) Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée égale à 6 mètres pour la voie primaire et 5 mètres pour la voie secondaire avec une emprise minimale de 9 mètres pour la voie primaire et 8 mètres pour la voie secondaire.

Toute voie se terminant en impasse est aménagée afin de permettre aisément le retournement des véhicules y compris ceux de service.

ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

b) Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

c) Assainissement

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, un assainissement individuel pourra être admis à titre provisoire à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Des dispositions techniques doivent être envisagées de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès sa réalisation et ce par la mise en place d'un réseau d'assainissement.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains définies dans les sous-secteurs indiqués à la suite du sigle INA, sont les suivantes :

1) Sous-secteurs – INAg- INAga- INAgb :

La superficie minimale est fixée à :

- 500 m² dans le sous-secteur INAg
- 1 500 m² dans le sous-secteur INAga
- 1 000 m² dans le sous-secteur INAgb

2) Sous-secteurs INAt-INAta :

La superficie minimale est fixée à 1 500 m² ;

3) Sous-secteurs INAx :

La superficie minimale est fixée à 1 000 m² ;

4) Dispositions générales pour les sous-secteurs :

Pour les unités foncières existant avant le 20 décembre 1983, date de l'approbation du POS, il n'est pas fixé de superficie minimale de constructibilité.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définie dans les sous-secteurs indiqués à la suite du signe INA, est la suivante :

1) Sous-secteurs INAgb :

Les constructions sont implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la route nationale ou départementale et à au moins 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à au moins 10 mètres des berges des ravines et à au moins 18 mètres du rivage de la mer.

2) Sous-secteurs INAt-INAta :

Les constructions sont implantées à au moins 12 mètres de l'axe de la route nationale ou départementale, et à au moins 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à au moins 10 mètres des berges des ravines et à au moins 18 mètres du rivage de la mer.

3) Sous-secteurs INAx :

Les constructions sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la route nationale ou départementale et à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à au moins 10 mètres des berges des ravines et à au moins 20 mètres du rivage de la mer.

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

1) Sous-secteurs INAga - INAgb :

Les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres des limites séparatives.

2) Sous-secteurs INAt-INAta :

Les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres. La construction en mitoyenneté est interdite.

3) Sous-secteurs INAx :

Les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres des limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété définie dans les sous-secteurs indiqués à la suite du sigle INA, est la suivante :

1) Sous-secteurs INAga - INAgb :

Sans objet.

2) Sous-secteurs INAt-INAta :

Les constructions sont implantées à au moins 6 mètres les unes par rapport aux autres.

3) Sous-secteurs INAx :

Les constructions sont implantées à au moins 6 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments définie dans les sous-secteurs indiqués à la suite du sigle INA, est la suivante :

1) Sous-secteurs INAGa - INAGb :

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 30 % dans le sous-secteur **INAGa**
- 35 % dans le sous-secteur **INAGb**.

2) Sous-secteurs INAt-INAta :

L'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de l'unité foncière.

3) Sous-secteurs INAx

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur à l'égout de toiture de construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout de toit du bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

II. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PAR SOUS-SECTEUR

1) Sous-secteurs INAGa - INAGb :

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, soit : $R+1 + C$.
La hauteur entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 4.

2) Sous-secteurs INAt-INAta :

La hauteur des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout de toiture, soit $R + 1+C$.
La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage ne doit pas dépasser 5 mètres.

3) Sous-secteurs INAx

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres, soit R + 1.

La hauteur mesurée entre l'égout de toiture et la ligne de faîtage est fixée à 4 mètres au maximum pour les bâtiments prévoyant un comble.

ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de 11 observation des prescriptions spéciales, si les constructions projetées par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect 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.

Les toitures

2. Les toitures blanches et ses dégradées sont interdites. Elles seront obligatoirement à pentes apparentes. L'inclinaison des toitures est comprise entre 8° et 45 °.
Pour les constructions prévoyant des galeries, une rupture de pente est souhaitée au droit des galeries. L'inclinaison des pentes des galeries est fixée à 8° et 20°.
Les toitures pourront compter des parties horizontales ou à faible pente à condition que leur surface n'excède pas 30% de la surface totale des couvertures en protection horizontale.

Les toitures des équipements d'intérêt collectif et des services publics peuvent être horizontales sur la totalité de leur surface.

Les clôtures

3. Les clôtures en façade auront une largeur n'excédant pas 1.80 m et seront ajourées sur au moins deux tiers de leur hauteur.
4. Les constructions sont de volume simple. Les teintures seront en harmonie avec les lieux avoisinants. L'adaptation au sol sera conçue de manière telle qu'aucune pièce de la construction ne soit enterrée ou déterrée. Les murs de soutènement de plus de 1.50 m de haut et plus de 15 mètres d'alignement sont interdits.

ARTICLE INA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions en matière de stationnement des véhicules sont celles qui figurent dans le règlement de zones urbaines **UG** (page 29) **UT** (page 47) et **UX** (page 53) et auquel fait référence l'indice **g**, **t** ou **x** indiqué à la suite du sigle **INA**, soit respectivement les sous- secteurs **INAGa**, **INAGb**, **INAt**, **INAta**, **INAx**.

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Dans les lotissements, 5% au moins de la surface privative est traitée en espace vert collectif d'un seul tenant. La mise en place d'équipement de détente contribuera à diminuer la surface

des 5% précités et ce en fonction de l'importance du projet de lotissement.

3. Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 véhicules.
4. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à recevoir.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

1) **Sous-secteurs INAGa - INAGb :**

- 0.25 dans le sous-secteur **INAGa**.
- 0.30 dans le sous-secteur **INAGb**.

2) **Sous-secteurs INAt - INAta :**

- 0.40 dans le sous-secteur **INAt**.
- 0.15 dans le sous-secteur **INAta**.

3) **Sous-secteurs INAx :**

0.50 dans le sous-secteur **INAx**.

ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.