

POS

Darnétal

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE INA

ZONE D'URBANISATION FUTURE QUI PEUT ÊTRE URBANISÉE À L'OCCASION DE LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'ÉQUIPEMENTS ET D'ACTIVITÉS D'ACCOMPAGNEMENT, COMPATIBLES AVEC UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT DE TOUTE LA ZONE ET À CONDITION QUE SOIENT RÉALISÉS LES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES

La zone INA comprend :

- ***un secteur INAa à vocation d'urbanisation future dense, où la construction d'immeubles collectifs est autorisée.***
- ***un secteur INAb à vocation d'urbanisation future dense, recouvrant les terrains de l'ancienne usine Aoustin, où la construction d'immeubles collectifs est autorisée et où la mise en valeur du Robec est souhaitée.***
- ***un secteur INAc à vocation d'urbanisation future peu dense, constitué d'habitations individuelles.***

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R.443-7),
 - saisonniers (art. R.443-8.1).
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5. Les lotissements sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone et ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages techniques et à la réalisation d'une infrastructure de transport en commun.

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

- 2.1.** Toute construction, groupe d'habitation et tout lotissement sauf celui à usage d'activités à la condition que :
- l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants,
 - le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. Dans les secteurs INAa et INAb,** peuvent être autorisés certains établissements commerciaux de moins de 150 m² de surface de vente, artisanaux, de bureaux, de services à condition qu'ils soient utiles à la vie quotidienne et qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances.
- 2.3. Dans le secteur INAc,** les constructions ne pourront recevoir d'autre destination principale que l'habitation, celle-ci pouvant néanmoins être liée à l'exercice d'une profession libérale.
- 2.4.** Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
- l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes non jointives de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et constructions liés à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure de transport en commun.
- 2.5.** Toute construction neuve à usage d'habitation doit être dotée de locaux adaptés au tri sélectif des ordures ménagères.
- 2.6.** Les constructions à usage d'habitation situées dans le secteur délimité par le plan annexé, doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les voiries doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

3.2.4. Dans le secteur INAc de la Table de Pierre, la rue du Roule doit être conservée voire aménagée pour préserver la gestion (accès aux grumiers de fort tonnage), afin de ne pas créer une enclave empêchant la sortie des bois.

ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...).

4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Dans les secteurs **INAA** et **INAB**, il n'est pas fixé de prescription spéciale.

5.2. Dans le secteur **INAC**, en cas de lotissement, toute parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 700 m². En cas d'opération groupée, d'autres dispositions peuvent être admises sous réserve d'un plan de masse général.

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

6.1. Toute construction nouvelle devra être édifée à au moins 5 m de la limite d'emprise publique future ou existante.

6.2. Les rampes d'accès au garage ne pourront pas être pratiquées à moins de 3 m de l'alignement et avec une surface plane de 3 m de longueur.

6.3. En cas de lotissement, d'opération groupée, des dispositions autres peuvent être autorisées dans le cadre d'un plan de masse général et dans le but d'améliorer la qualité ou d'affirmer un parti d'aménagement.

6.4. Dans les secteurs INAA et INAB :

- Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement de façades, cet alignement sera respecté, sauf s'il existe un projet d'alignement en vue d'élargir la chaussée, la construction devant alors se conformer à l'alignement futur, ou si un recul était justifié par des motifs techniques ou architecturaux
- Dans les autres cas, les constructions doivent être édifées soit à la limite d'emprise publique future ou existante, soit à au moins 5 m de ces dernières.

6.5. Dans le secteur INAA situé en bordure de la RN 31, les constructions doivent observer un recul de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.
- 7.2.** En cas de lotissement, d'opération groupée, des dispositions autres peuvent être autorisées dans le cadre d'un plan de masse général et dans le but d'améliorer la qualité ou d'affirmer un parti d'aménagement.
- 7.3. Dans les secteurs INAa et INAb :**
- 7.3.1.** Dans les secteurs de construction en ordre continu, les nouvelles constructions doivent obligatoirement être édifiées d'une limite à l'autre de la parcelle.
La profondeur maximale à compter de l'alignement ou de la marge de recul autorisée, sur laquelle peuvent être édifiées les constructions en ordre continu est fixée à 15 mètres.
- 7.3.2.** Dans le reste des secteurs et au delà de la profondeur maximale fixée à l'article 7.4.1, les constructions peuvent être implantées :
- soit en limite séparative :
 - . à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 m,
 - . à condition qu'elle jouxte une construction existante sur le fond voisin sans en dépasser le gabarit.
 - soit observer un recul par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 m.
- 7.4. Dans le secteur INAc,** la marge de recul par rapport aux limites constituées par des espaces boisés classés au POS est fixée à 15 m.

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

- 8.1.** Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1.** Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE INA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans les secteurs INAa et INAb :

- La hauteur maximum est fixée à R + 3 + combles et ne pas excéder 12 m à l'égout de toiture.
- Le long des voies, la hauteur des constructions doit respecter le gabarit des immeubles limitrophes avec une différence au maximum égale à 15 % de la hauteur du bâtiment existant limitrophe le plus élevé.
- Toutefois, dans le cas d'une composition d'ensemble et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux.

10.2. Dans le secteur INAc :

- La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau rez-de-chaussée plus un étage droit plus un comble aménagé.

ARTICLE INA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

- 11.1.** Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.
Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 11.2.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

ADAPTATION AU SOL

- 11.3.** Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.4.** Sur les terrains plats la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

ASPECT

- 11.5.** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage.
- 11.6.** Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété.
Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdits.
- 11.7.** Dans tous les cas, toute partie de soubassement laissée apparente à cause du mouvement de terrain devra être enduite de même façon que le reste de la construction.

TOITURES

- 11.8.** Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels : ardoises, chaume, tuiles de préférence vieilles, ou en matériaux similaires respectant la gamme des teintes de ceux-ci (brun foncé, ton ardoise, orange-rouge non vif).
Des matériaux différents (acier laqué, zinc, inox...) peuvent être autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.9.** Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, non traités ou bruts et qui ne présentent pas une coloration en harmonie avec le site, sont interdits.

CLOTURES

- 11.10.** Les clôtures sur rue peuvent être supprimées. Si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,40 m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,80 m.
- 11.11.** Les clôtures pleines en bordure de la voie publique peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des obligations résultant de l'occupation des lieux, de l'activité envisagée ou de mesures de sécurité particulières.
- 11.12.** **Dans le secteur INAc**, les seules clôtures autorisées seront constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et implanté à l'intérieur de la propriété derrière la haie. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

PLANTATIONS

11.13. La "Loi paysage" du 8 janvier 1993 a pour but d'appréhender les projets dans l'environnement existant et d'en apprécier leur insertion.

A ce titre, doivent être joints à tout projet :

- une notice descriptive des lieux accompagnée de photos de l'environnement existant
- des documents graphiques (croquis, perspective, photo-montage) faisant apparaître la situation future avec un plan de plantations d'arbres et arbustes d'essences locales ou régionales.

11.14. Dans le secteur INAc, aucune porte ni portillon ne pourra être aménagé en limites séparatives des forêts.

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitations collectives : 1,5 places de stationnement par logement jusqu'à 40 m² de S.H.O.N. et 2 places au-dessus.
- pour les constructions à usage de bureaux ou de service, y compris les bâtiments publics : 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- pour les établissements commerciaux : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- pour les autres établissements, le nombre de places exigible sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

12.2. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- réaliser ou faire réaliser les aires demandées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune au terme d'une convention à passer avec celle-ci en versant une participation prévue à l'article L.421-3 (3ème et 4ème alinéa) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à R.332-23 du dit Code,

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation en application de l'article L.421-3 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3.** Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs ...).
- 13.4.** L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.5.** Les espaces boisés classés et les alignements de végétaux figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.6.** Sur le pourtour de la zone INA, au contact des zones NA et ND, doit être créé un nouveau rideau végétal relayant la ceinture végétale traditionnelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans le secteur INAA :

- le C.O.S. est fixé à 1,5.
Dans le cas d'une opération comportant une surface commerciale, le C.O.S. est fixé à 1,7.

14.2. Dans le secteur INAb :

- le C.O.S. est fixé à 1.

14.3. Dans le secteur INAc :

- le C.O.S. est fixé à 0,5.

14.4. Les C.O.S., précédemment définis, ne sont pas applicables pour la construction ou l'aménagement de bâtiments publics et d'équipements d'infrastructure.

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

15.1. Le dépassement de la valeur maximale du C.O.S. fixée à l'article 14 n'est pas autorisée.