

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE INA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre une extension des centres urbanisés existants, sous forme d'opérations d'ensemble (lotissement ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires intégrés à un plan d'aménagement préalable de l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur INAa, qui correspond à une extension venant conforter le centre bourg, à l'est de celui-ci,*
- le secteur INAb, qui correspond à une extension venant "terminer" le hameau de Dainville, au Sud de celui-ci.*

Les règles de la zone en bordure de la RD 436, tiennent compte de l'application de l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres (RD 436), en regard du bruit, seront soumises à des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, contre les bruits de l'espace extérieur.

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

• ARTICLE INA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES •

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme)

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Les équipements publics.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

A l'intérieur de ces opérations d'ensemble sont admis .

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone, que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S.

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du Code de l'Urbanisme, nécessaires aux télécommunications , à la distribution et au transport de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63KV présentant une longueur supérieure à 1km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12m.

**• ARTICLE INA.2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •**

1. Rappels :

Néant.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article INA.1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE INA.3 : ACCES ET VOIRIE •

- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme :

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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte en particulier les principes d'accès et de desserte suivants, dans le respect des règles de sécurité conformément à l'article L. 111.1-4 :

Dans le secteur INAa et INAb :

Aucun accès privé ne pourra se faire sur la R.D. 436.

Dans le secteur INAa :

La desserte de la zone devra éviter les culs-de-sac, l'enclavement des terrains mitoyens et assurer une bonne liaison avec l'existant. L'aménageur sera tenu de :

- créer une liaison entre la rue de Lagny et la R.D. 436 dans le respect des règles de sécurité
- préserver la possibilité d'une liaison automobile ultérieure avec la zone INAa mitoyenne, judicieusement positionnée dans la partie centrale de la limite séparative,
- préserver la possibilité d'une liaison ultérieure avec le corps de ferme mitoyen, également judicieusement positionnée.

Dans le secteur INAb :

La desserte de la zone devra éviter les culs-de-sac l'enclavement des terrains mitoyens et assurer une bonne liaison avec l'existant. L'aménageur sera tenu de créer une voie de liaison automobile entre la R.D. 436 et la rue du Chaumois, avec l'accord de la Direction Départementale des Infrastructures Routières ; dans le cas contraire il doit prévoir la réalisation ultérieure de cette liaison.

• 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 être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation de eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) 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). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

c) L'aménagement de la zone doit prévoir la mise en place d'un réseau séparatif en relation avec les aménagements existants et prévus sur le réseau communal.

• **ARTICLE INA.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** •

Les parcelles doivent présenter :

- une superficie moyenne de 600m² avec un minimum de 200 m² dans le secteur INAa.
- une superficie moyenne de 800 m² avec un minimum de 500 m² dans le secteur INAb.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

• **ARTICLE INA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** •

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de vingt mètres mesurée à partir de l'alignement* des voies de desserte existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le secteur INAa le long de la R.D.436, où la marge de recul sera de 25 mètres minimum par rapport à la route et devra faire l'objet d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'article INA 13;
- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S., en cohérence avec l'implantation de celle-ci.

Les façades principales des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement* de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives* latérales de la propriété.

Cette disposition pourra ne pas être imposée dans le cas d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• **ARTICLE INA.7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE*** •

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives*, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives de propriété* la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

• **ARTICLE INA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE** •

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• **ARTICLE INA.9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS**•

Il n'est pas fixé de règle.

• **ARTICLE INA.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** •

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de cinquante centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

• ARTICLE INA.11 : ASPECT EXTERIEUR •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

- Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants d'une pente comprise entre 35° et 45°.

- Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent.

Le long de la RD 436, les clôtures seront composées de haies végétales doublées ou non de grillage. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

- Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Dispositions diverses :

La construction de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau pourra être subordonnée à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques doivent être implantées autant que possible de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public.

- Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs, pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié.

• ARTICLE INA.12 : STATIONNEMENT •

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : dimensionné de façon à permettre des manoeuvres aisées d'entrée et de sortie de l'emplacement.

Nombre d'emplacements :

Construction à usage d'habitat :

- Individuel :

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement.

- Collectif :

Il doit être aménagé une moyenne de 1,5 place par logement.

Ces règles ne s'appliqueront pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

- En outre, il doit être réalisé sur l'espace public un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 25% du nombre de logements créés. Ces emplacements doivent être de préférence disposés en linéaire le long des rues et être banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

* Construction à usage autre que l'habitat :

Les normes ci-dessous pourront être modulées en fonction de l'importance de l'établissement, de sa desserte (transports en commun) et de l'éventuel polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Au-delà des quarante premiers mètres, il doit être créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

• ARTICLE INA.13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES •

Dans le secteur INAa :

Les haies doivent être traitées en haies champêtres d'essences locales mélangées.

Les espaces publics doivent être localisés de façon à ne pas constituer des espaces résiduels ou à l'écart mais à participer réellement à la vie de la zone, par exemple : position centrale, desserte par une rue principale, L'aménagement de ces espaces publics s'inspirera des places traditionnelles (plantations d'arbres d'alignement, ..).

Un espace paysager spécifique doit être prévu le long de la R.D.436, incluant s'il est nécessaire le bassin de rétention à intégrer autant que possible comme un élément fort du traitement paysager (et non un espace résiduel). Cet espace doit faire l'objet d'un traitement simple mais soigné (image du bourg après la ferme) intégrant des plantations d'arbre de hautes tiges en alignement(s) parallèles à la R.D.436. Les essences seront choisies en cohérence avec celles envisagées en amont de la ferme entre le rond-point et celle-ci.

Dans le secteur INAb :

Les espaces publics doivent prendre en compte le maintien et la mise en valeur de la mare existante dans un espace paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE INA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* •

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,35 dans le secteur INAa,
- 0,20 dans le secteur INAb.

• ARTICLE INA.15 :
DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* •

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.