

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (habitat)

(zone permissive)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme : à vocation d'habitat (1 AU).

Dans ces zones, des participations pourront être sollicitées des aménageurs pour la réalisation des équipements nécessaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1AU 2.
- Les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) de dépôts de matériaux divers (dépôts de ferraille - déchets végétaux....).
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes durant plus de trois mois par an consécutifs ou non en dehors de terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules et de déchets de toute nature pouvant nuire à la qualité du paysage.
- Les garages en sous sol.
- La création d'établissements à usage d'activités industrielles.
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiment d'élevage agricole.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure.
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées.

- Les lotissements et opérations groupées comprenant ou non des logements individuels et des équipements collectifs sous réserve que :
 - . le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains.
 - . l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé respectant les orientations des schémas d'intentions issues du Rapport de Présentation et des Orientations d'Aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

L'aménagement de la zone 1AU « Nord-Ouest » comprendra la réalisation d'une voirie structurante reliant la rue de Merckeghem à la rue des Peupliers.

Au sein de la zone 1AU « Nord-ouest », il devra être réalisé une liaison douce, reliant le cœur de la zone à la rue de Merckeghem.

Dans la partie Ouest de la zone 1AU « Nord-Ouest », une emprise permettant la réalisation d'une voirie carrossable devra être conservée (accès futur).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieure d'un réseau collectif d'assainissement auquel toute construction devra être accordée, aux frais du pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Distribution EDF - GDF - PTT - Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées :

- en observant un recul minimum de 5 mètres et maximum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements et en fonction d'un plan d'aménagement global, des implantations différentes à cette règle pourront être admises.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur une des limites séparatives est autorisée :

a) à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptés à partir :

- de la marge de recul définie de l'article 1AU 6

b) à l'extérieur de cette bande :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.
- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (d'une superficie maximale de 12 m²) annexés à l'habitation (exemple : abri de jardin) et dont la hauteur excédera pas 2,50 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Distance par rapport aux limites de zones

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de zone naturelle à vocation agricole soit au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne pourra excéder :

- 50 % de la surface du terrain

Toutefois, le dépassement de ces emprises est autorisé dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus de R+1CA (un seul comble aménageable), et la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

En cas de réalisation d'une construction à usage d'habitation avec une toiture terrasse relevant d'un programme architectural bioclimatique, la hauteur absolue de la construction ne devra pas excéder 7 mètres par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Principe général**

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

2. Dispositions particulières

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- d) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.
- e) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- f) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.
- g) Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées.
- h) Les clôtures nouvelles ainsi qu'en limites séparatives situées à l'arrière des habitations doivent être constituées :
 - soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
 - soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut d'une hauteur maximale totale de 1.5 mètres pour les poteaux et de 0,60 mètres pour la partie pleine du mur bahut, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture.

Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire. En front à rue, les clôtures seront majoritairement réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale et limitées à 2 mètres.

- i) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.
- j) Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.

- k) La côte de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- l) La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure à 0.40 mètres par rapport au sol initial de la parcelle.
- m) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations devront être réalisés majoritairement en briques ou tout matériau de dimension, d'aspect et de mise en œuvre similaire.
- n) Les façades en bois sont autorisées (imposition de bardages, réalisation de constructions à ossature en bois ...).
- o) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à deux pans principaux d'une inclinaison de 35 à 60 ° Toutefois, des adaptations de pentes inférieures sont admises pour des parties de couverture (terrassons, coyaux, brisis, lucarnes...) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Des toitures à faible pente et toitures terrasses sont admises pour les annexes et extensions des habitations existantes.

Des toitures terrasses partielles, ainsi que des toitures à pentes asymétriques peuvent être autorisées pour les volumes principaux dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

- p) Les combles prévus à l'article 1AU 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

3. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

1. Normes applicables avec divers modes d'occupation des sols :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 80 m² de surface de plancher développée hors œuvre avec un minimum d'une place par logement.

En outre, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain, en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Règles générales de plantations

- . Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- . Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

2. Règles particulières

a) Dans les lotissements et opérations groupées :

- . les espaces communs seront aménagés en aire de détente, ils seront déterminés en accord avec la municipalité

Un plan de paysagement global de l'opération accompagnera toute demande d'autorisation de construire.

- b) Les parkings doivent être plantés en raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.**
- c) L'aménagement de la zone 1AU « Nord-Ouest » comprendra la création d'un espace public paysager. Celui-ci pourra comprendre des dispositifs de stockage des eaux pluviales (bassins ...). Dans ce cas, ceux-ci devront bénéficier d'un traitement paysager.**
- d) L'aménagement de la zone 1AU « Nord-Ouest » intégrera la réalisation d'un écran paysager en limite Ouest de la zone.**

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.