

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est un espace d'extension de l'urbanisation, **qui correspond au lotissement « Les Jardins de Touquin »** situé en continuité de la trame bâtie du village, son aménagement et sa constructibilité sont subordonnés au respect des dispositions du présent règlement et du respect des prescriptions d'aménagement définies dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Rappels

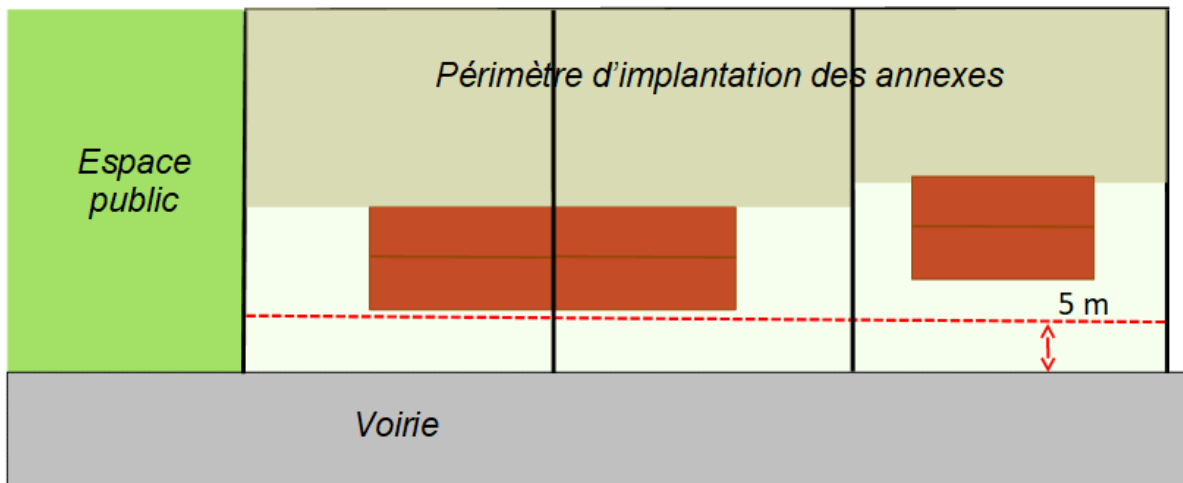
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU.

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles de fait avec le caractère résidentiel de la zone.

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

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé,...). Cette dernière devant respecter une densité minimale de 16 logts/ha.
- Les annexes à l'habitation (abris de jardins,...) dès lors que leur emprise ne dépasse pas :
 - 20 m² pour les abris de jardins et une hauteur de 3 m.
 - 45 m² pour les vérandas et les constructions accolées à la construction principale.
- les extensions des constructions et les annexes ne peuvent être édifiées que sur la façade arrière de la construction principale (voir schéma ci-après).



1AU 3 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile, et en état de viabilité et carrossable.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...). De même les cours communes, « passages communs »... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

- Aucun accès n'est autorisé au droit de la RD 231

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

1AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...)

4) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

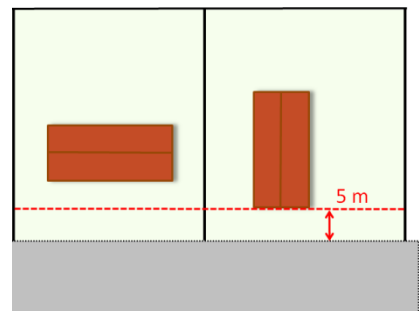
1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.



les constructions principales devront respecter un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise de la RD 231.

Les annexes seront obligatoirement édifiées à l'arrière de la construction principale par rapport à la

voie de desserte principale. Elles pourront s'implanter en limite d'emprise publique sous réserve que cette limite ne soit celle qui donne sur la rue.

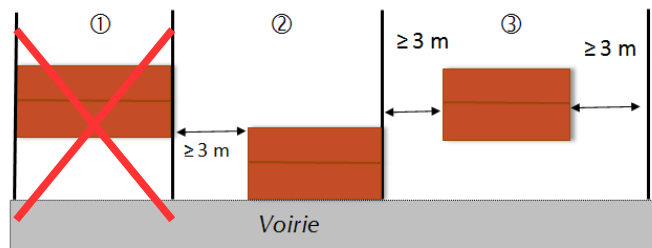
Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ② ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ($R=H/2 \geq 3m$), la distance par rapport à l'autre limite sera d'au minimum 3 m.
- les annexes peuvent s'implanter sur deux limites quand elles sont implantées en fond de parcelle. Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci sera au minimum de 1m

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chacune d'elles d'un minimum de 3 m.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

1AU 10

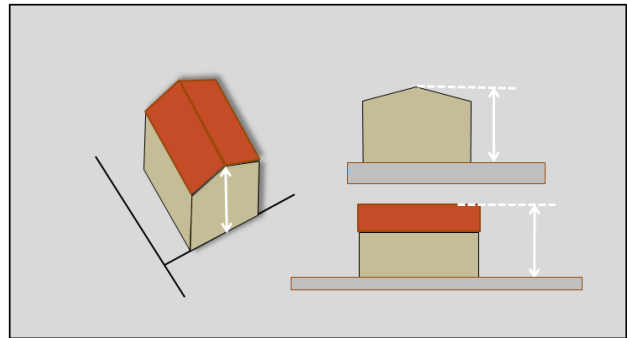
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations et annexes contiguës : 10 m au faitage ;
- annexes non contiguës à l'habitation : 3 m au faitage ;

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



1AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- les toitures et les murs végétalisés ;
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum et présenter une seule ligne de faitage par volume. Leur pente devra être comprise entre 30 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².

- Les toits mansardés sont interdits.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- seules sont autorisées les lucarnes de type « jacobine »

- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

- Les fenêtres de toit sont autorisées, elles devront être plus hautes que larges et respecter l'ordonnancement et l'esthétique de la façade.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli).

- Les toitures des constructions principales (édifiées dans la bande de 20 m) seront recouvertes par de la tuile de terre cuite plate petit moule (60 à 80 au m²) ou de la tuile mécanique aspect tuile plate (19 au m² minimum).

- Les annexes, dépendances, et bâtiments non visible édifié de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'emploi de fausses briques, faux bois, briques de parement est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits seront grattés fin. La teinte sera similaire à celle d'origine.

- Pour les annexes ou extension de bâtiments existants, les enduits seront de la même que le bâtiment principal, pour les constructions en acier la teinte sera gris foncé et vert foncé, pour les constructions ils seront peint d'un couleur similaire au bat principal

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiseries, seront peintes (ou teintées) de la même couleur que celle d'origine.

A titre indicatif, les teintes RAL utilisées dans cette zone sont les suivantes:

Porte d'entrée et volet battant : vert amande (ral 6021), bordeaux (ral 3004), gris (ral 7035)

Fenêtres et baie vitrée : blanc cassé (RAL 1013)

Volet Roulant : Blanc cassé (RAL 1013)

Porte de garage : Blanc cassé (RAL 1013)

- L'occultation des parties vitrées pourra être réalisée soit par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpe ;
- des volets roulants, obligatoirement accompagnés de volets battants

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de la voie publique.

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, respect de l'existant la hauteur des clôtures est limitée à 1,25 m, elles seront composées :

- de portail et de portillon à barreaudage verticale de couleur grise RAL 7016,
- de grillage en panneaux rigides gris RAL 7016

En limites séparatives et fonds de parcelles, et en limite avec le domaine public ne donnant pas sur la rue la hauteur est limitée à 2m. Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillage ou de panneaux grillagés rigides reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie (voir annexe 2). La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente ;
- ce grillage peut être doublé de pare-vue imitant les végétaux ou de lames verticales grises pour les grillage gris (RAL 7016) ou vertes pour les grillage vert (RAL 6005)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

1AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement requis est de deux places par logement dont au moins une couverte. Cependant :

- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

1AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (Voir liste en annexe)

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.