

### CHAPITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elles comprennent deux secteurs 1 AU a et 1 AU b reprenant les caractéristiques des zones UA et UB.

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

---

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans les zones 1 AU**, sont interdits :

- ♦ les garages collectifs de caravanes
- ♦ les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ♦ les constructions à usage agricole
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

### 1 - Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

#### ❖ Dans les zones 1 AU :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
  - \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - \* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone 1 AU.
- Dans la zone 1 AU b située aux Beutelons, l'opération doit porter sur la totalité de la zone. Dans la zone 1 AU a et les autres zones 1 AU b, l'opération d'aménagement doit porter sur 10 000 m<sup>2</sup> minimum (à l'exception des reliquats qui pourront être d'une superficie inférieure).

#### ❖ Dans la zone 2 AU : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

### 2 - Conditions générales :

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ Sont seuls admis en zone 2 AU :
  - \* les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
  - \* les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales,

## ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.

- ♦ Elles peuvent également être refusées 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.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Les accès privatifs sur la RD 26 sont interdits, et les seuls accès nouveaux à la zone 1 AU de Boulogne devra être sécurisé.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

## **2 - VOIRIE**

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **♦ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **♦ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- \* Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ♦ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- ♦ Dans le secteur 1 AU a :  
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- ♦ Dans le secteur 1 AU b :  
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

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

- ♦ Dans le secteur 1 AU a : non réglementé.

- ◆ Dans le secteur 1 AU b :
  - La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.
  - Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise :
    - \* en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle ainsi que pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres,
    - \* dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est définie ainsi : 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 1 étage.
- ◆ Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.
- ◆ Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :
  - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particuliers dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

#### ♦ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- \* Les toitures terrasses sont possibles comme élément de liaison ou pour les bâtiments publics provisoires ou techniques (postes EDF, ...).
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (mas provençaux ...) sont interdits.

#### ♦ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge à brun. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur rouge ou brun. Le rouge vif est interdit.
- \* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- \* Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

#### ♦ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage sur potelets métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximum de 0,60 m).
- \* Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essence régionale (noisetier, charmille ...).
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu
- \* Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.
- \* Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre et maximum de 2 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- \* La hauteur et la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

**ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- \* Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
- \* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- \* Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ◆ Dans le secteur 1 AU a : non réglementé.
- ◆ Dans le secteur 1 AU b, le COS est fixé à 0,40.