

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de zones mixtes (habitat, services, commerces) mais dont la vocation principale reste l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur 1AUa identifie la zone de renforcement du centre ville de Merlimont-village qui fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

ARTICLE 1AU 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) et à l'exception des abris pour animaux (poulaillers, pigeonniers...) qui demeurent interdits ;

2. – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

3 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

4 - Les constructions et installations liées aux services et aux équipements publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

5- La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

6 - Les exhaussements et affouillements des sols liés la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I Accès :

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 voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;

- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur

des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 :

Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE 1AU 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

ARTICLE 1AU 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale n'excède pas 45°.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3$ mètres).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 :

Hauteur des constructions

▪ Hauteur Absolue

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE 1AU 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Dans le cas de réalisation de tertres d'infiltration, ceux-ci devront être placés à une distance des voies au moins égale à celle de la façade à rue de la construction assainie.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE 1AU 12 :

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement dont deux places extérieures hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions : activités artisanales, bureaux, commerce etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 :

Espaces libres et plantations

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

ARTICLE 1AU 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans la zone 1AU, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,30.

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Pour les autres constructions :

Dans la zone 1AU, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.