

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone AUb

Cette zone peu ou pas équipée est destinée à une urbanisation future de faible densité dans le respect des zones agricoles et naturelles environnantes. Elle a pour vocation principale l'accueil d'habitat. Un sous-secteur AUb-1 a été créé en raison des risques d'inondations liés à la présence de l'aubette qu'il importe de prendre en compte dans le projet d'urbanisation de ce secteur.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial, et les installations classées.
- 1.2 Les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article AUb-2.
- 1.3 Les aires de stockage et les dépôts.
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars de plus de trois mois consécutif ou non en dehors des terrains aménagés.

- 1.5 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sols liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.8 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.9 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article AUb-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales Peuvent être admises :

- 2.1 Les constructions de logements individuels.
- 2.2 L'édification de clôtures sous réserve d'appliquer les dispositions de l'article AUb-11 les concernant.
- 2.3 En sous-secteur AUb1, mixité des programmes de logements
Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article AUb-3 Accès et voirie

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de 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 au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.4 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,

- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Article AUb-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article AUb-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUb-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou futures.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article AUb-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 En sous-secteur AUB-1

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 50 m par rapport aux berges de l'Aubette.

7.4 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 5 m par rapport aux berges.

- 7.5 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isollements, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

Article AUB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien 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 ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article AUB-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Article AUB-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture est fixée à 7 mètres (R+1).

Article AUB-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les site et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois....
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Façades et murs

- 11.8 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquelette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.9 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels, ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures des bâtiments

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas (cf. lexique).
- Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas:
- lorsque l'importance ou la configuration de la construction n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants
- 11.11 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon).
- Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas:
- lorsque la construction est édifiée en limite séparative, pour le long pan à l'aplomb de la limite

Couvertures

- 11.12 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.13 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.14 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées.

Clôtures

- 11.16 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.17 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie. Toutefois, le portail sera installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie.
- 11.18 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:
- de haies végétales composées d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère ;
 - d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
 - d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.19 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.20 La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.
- 11.21 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.22 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article AUB-12 Stationnement des véhicules

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

Pour chaque véhicule, il sera pris en compte la surface nécessaire permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article AUB-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 70% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement racinaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.