

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

Zone à vocation résidentielle (habitat et services) et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable de VRD publics d'un niveau suffisant, la zone 1 AU couvre des terrains réservés principalement à l'urbanisation future sous forme de lotissements à usage d'habitation ou d'opérations groupées. Toutefois ces terrains sont urbanisables au coup par coup sous réserve que leur urbanisation progressive soit effectuée de façon "cohérente", suivant une démarche globale optimisant la conception et la réalisation des équipements de desserte communs à la partie de la zone concernée.

On y distingue quatre secteurs d'urbanisation :

- **1 AUa** étendant l'agglomération route de DAMVILLERS, en direction de l'hypothétique contournement Nord
- **1 AUb** correspondant aux terrains non ou insuffisamment viabilisés situés entre le Champ de Foire et l'Hôtel de Ville
- **1 AUc** où le programme d'urbanisation est lié à l'aménagement de la desserte du collège et à la viabilisation du secteur du chemin de Riévillers
- **1 AUd** correspondant à des terrains limitrophes de secteurs pavillonnaires et situés à l'extrémité de la rue du 3<sup>ème</sup> RHC.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappels :**

*Tout changement de destination est soumis à Permis de Construire.*

*L'édification de clôtures est soumise à déclaration.*

*Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme.*

**ARTICLE 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1 - Dans l'ensemble de la zone :**

- les lotissements artisanaux
- les bâtiments à usage agricole ou industriel, les entrepôts
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, les mobil homes
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux mentionnés en 1AU 2
- les locaux professionnels autres que ceux mentionnés en 1AU 2
- les installations classées autres que celles mentionnées en 1 AU 2
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié au PLU.

**1.2** - En outre à l'intérieur du secteur 1 AUc sont proscrits :

- les Etablissements Recevant du Public (ERP)
- les Occupations et Utilisations des Sols (O.U.S.) manifestement incompatibles avec la maîtrise de l'urbanisation en l'absence de PPRT.

**ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappels :**

- au titre d'autres Codes que celui de l'Urbanisme, des études spécifiques, notamment acoustiques, peuvent être imposées en préalable à l'implantation d'établissements ou activités le justifiant.
- les forages sont soumis à déclaration (IOTA).

**2.1** - Dans l'ensemble de la zone AU, sous réserve que les dépenses d'équipement internes à l'opération soient prises en charge par le pétitionnaire et que celui-ci s'engage à verser à la collectivité locale les participations demandées par elle pour la charge d'équipements nécessitée par le raccordement de l'opération aux voies et réseaux publics, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les modifications et extensions des bâtiments existants
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions à usage d'habitation, individuelles ou groupées (lotissements et autres opérations)
- les constructions ou établissements à usage de commerce, de services ou de bureaux, faisant ou non partie d'une opération groupée ainsi que les bâtiments ou encore les annexes et dépendances qui y sont liés sous réserve que leur nature et/ou leur importance soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone
- les installations classées, exploitées pour les besoins des constructions susceptibles d'être admises, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage résidentiel (sûreté ; risque de nuisances) .

**2.2** - A **condition**, pour tout projet ne concernant pas la totalité des terrains d'un des différents secteurs de la zone, de ne pas en compromettre l'urbanisation ultérieure optimale et notamment sous réserve que :

- Dans la totalité de la zone :
  - . les opérations ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles ;
  - . les voiries et réseaux collectifs (ou leur amorce) soient dimensionnés pour desservir l'ensemble des terrains d'un secteur donné ;
  - . l'opération soit directement raccordable aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement, de voirie et d'électricité existants ou programmés.
- Dans le secteur 1 AUa, les opérations soient compatibles avec le schéma départemental d'aménagement routier ;
- Dans le secteur 1 AUb, les opérations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* fixées au PLU pour ce quartier, en cohérence avec le *Projet de Ville* ;
- Dans le secteur 1 AUc, la desserte par les voies (routières, piétonnes, cyclables) soit aménagée en cohérence avec le *Projet de Ville* (désenclavement de l'ensemble scolaire ; plan de circulation).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 : Accès et voirie

#### **Rappel :**

*l'aménagement ou la création de voies nouvelles doit prévoir des liaisons cyclables (cohérentes avec le plan de circulation et le Projet de Ville).*

**3.1** - Toute construction est interdite sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des groupes d'immeubles à édifier.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- au plan de circulation défini par la municipalité (possibilité de voies à sens unique).

**3.2** - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Ainsi, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou les risques pour la circulation seront les moindres.

**3.3** - Le cas échéant, celles des voies automobiles ouvertes à la circulation motorisée se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de secours et défense incendie puissent faire aisément demi-tour.

**3.4** - Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie en tenant lieu.

### ARTICLE 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

#### **4.1 - Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée directement aux réseaux collectifs existants si, ou dès lors que, sa destination le requiert.

Les réseaux nécessaires à la desserte des constructions devront être étudiés de façon à permettre l'équipement rationnel, progressif ou non, de l'ensemble de chaque secteur (dimensionnement, positionnement).

Les réseaux d'alimentation en électricité, de téléphone et d'éclairage public seront réalisés en souterrain obligatoirement dans les parties de la zone qui en sont dépourvues.

#### **4.2 - Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre et bon écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Lorsque le sous-sol s'y prête les eaux de toiture doivent être infiltrées et ne rejoindre le réseau pluvial qu'en second rang (suite à saturation des puits d'infiltration).

Dans le secteur 1 AUc, sans préjudice des dispositifs complémentaires d'écrêtement susceptibles d'être imposé en application de l'article 10 de la Loi sur l'Eau (IOTA),

- au Nord du chemin de Riéwillers, les propriétaires de ceux des terrains raccordables gravitairement au réseau de fossés à créer ou à la cuvette de stockage/infiltration aménagée sur le site des anciennes carrières, devront évacuer l'excédent d'eaux pluviales non infiltré à la parcelle vers ce système collectif, sauf si la voie publique (chemin de Riéwillers) est dotée d'un réseau pluvial auquel le pétitionnaire peut techniquement se raccorder, ou qu'il est impossible d'aménager ladite cuvette.
- au Sud du chemin de Riéwillers, les propriétaires de ceux des terrains raccordables gravitairement au réseau de fossés existant via la noue (fossé enherbé large de 5 m) à créer, devront évacuer l'excédent d'eaux pluviales non infiltré à la parcelle vers ce système collectif, sauf si la voie publique (chemin de Riéwillers) est dotée d'un réseau pluvial auquel le pétitionnaire peut techniquement se raccorder

#### **4.3 - Eaux Usées**

A l'intérieur des zones d'assainissement non collectif, les constructions seront soit dotées de dispositifs individuels d'épuration conformes aux règlements en vigueur, soit raccordées à une installation groupée agréée. Si la seconde option d'assainissement est jugée par les services compétents mieux adaptée aux caractéristiques de l'opération et du site, elle s'imposera avant toute construction sur les terrains concernés.

A l'intérieur des zones d'assainissement collectif, les autres installations et dispositifs privés de prétraitement ou d'épuration des eaux usées doivent être conçus de façon à pouvoir être court-circuités, la construction devant être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé et alimentera un équipement public d'épuration.

#### **ARTICLE 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Sont proscrites les opérations conduisant ou susceptibles de conduire à des délaissés de terrain inconstructibles en raison notamment d'un découpage ou d'une forme parcellaires insuffisamment adaptés au contexte de l'urbanisation future.

Les emplacements occupés par des plantations (vergers ; boqueteaux) et ceux susceptibles de recevoir un équipement public ou encore un ouvrage collectif de gestion des eaux (usées ; pluviales) ne sont pas considérés comme des délaissés gênants mais, au contraire, des éléments à intégrer aux opérations.

En l'absence de système public d'assainissement et à moins d'une réservation prévue pour des installations groupées desservant plusieurs constructions ou opérations, les lots doivent présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée.

#### **ARTICLE 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Rappel :**

*Toute construction doit être implantée à au moins 25 mètres (35 m pour les habitations) de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation*

**6.1** - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de circulation routière ouvertes au public ;

**6.2** - Dans le secteur 1 AUa, les constructions situées à la périphérie de l'agglomération doivent être implantées en anticipant la réalisation éventuelle d'une future déviation .

**6.3** - Dans le secteur 1 AUb, les prospects devront respecter le schéma d'organisation des futures voies, hiérarchisées compte tenu du réseau existant des rues et des possibilités d'accès figurées sur le plan de zonage .

**6.4** - Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles précitées.

#### **ARTICLE 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Pour les bâtiments à usage d'activité, la construction en limite n'est pas autorisée et un recul d'au moins 5 mètres peut être imposé pour raison de sécurité.

Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles précitées.

#### **ARTICLE 1 AU 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Toutefois, des annexes (alors d'au plus 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur absolue) non incorporées ou accolées au bâtiment principal, pourront être implantées à une distance inférieure mais à au moins 3 m de celui-ci.

#### **ARTICLE 1 AU 9 : Emprise au sol**

**Définition** : *l'emprise au sol des constructions est déterminée par projection verticale de tous points de la construction débords compris (balcons, auvents, etc...).*

**Dans le secteur 1 AUa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière pour des terrains occupés par des pavillons, 60 % dans le cas de constructions jumelées ou encore de local professionnel accolé à une habitation.

**Dans le secteur 1 AUb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur 1 AUc et 1 AUd**, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

**Hauteur absolue** : *"la hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus".*

**Dans le secteur 1 AUa**, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres.

Un dépassement de 1 mètre par rapport à ce maximum pourra être autorisé pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement. Cette possibilité de dérogation vise notamment les terrains bordurant la zone inondable au niveau desquels la création de sous-sols est vivement déconseillée.

**Dans le secteur 1 AUb**, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne pourra excéder

- . 9 mètres pour les constructions isolées,
- . 12 mètres pour les immeubles collectifs ou groupes d'immeubles abritant plus de 5 logements.

**Dans le secteur 1 AUc**, les constructions pourront comprendre au maximum deux niveaux, avec combles aménageables, la hauteur absolue ne devant pas excéder 9 m (neuf). Aucun dépassement n'y est autorisé.

**Dans le secteur 1 AUd**, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 mètres.

### **ARTICLE 1 AU 11 : Aspect extérieur**

**11.1** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages naturels ou urbains.

**11.2** - Les imitations d'architectures traditionnelles sont interdites ; la dalle du rez de chaussée ne doit pas être située à plus de 0,80 m du terrain naturel existant sauf configuration particulière de la parcelle.

**11.3 - Prescriptions communes** (ne concernent pas les équipements publics d'infrastructure):

Toitures : leur forme sera en rapport avec le volume des constructions ; la coloration appartiendra à la gamme des rouges à brun et de gris foncé à noir. L'emploi, avec leur couleur naturelle, de matériaux nobles ou écologiques (ardoise, bois, chaume, ...) est admis.

Enduits : les teintes choisies appartiendront au « nuancier départemental ».

Matériaux : ceux réverbérants, autres que vitrages, sont proscrits ; ceux destinés à être enduits devront l'être à la date de limite de validité de l'autorisation de construire.

Clôtures :

Elles seront composées soit à partir de haie, bois naturel, grillage habillé (haie ou plante grimpante), à l'exclusion des matériaux d'imitation, soit par un mur bahut n'excédant pas 1m surmonté d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

En secteur 1 AUb, chaque immeuble bâti pourra être délimité soit par une haie d'arbustes de 1,50m de hauteur maxima soit par un muret de 80 cm maximum surmonté d'un grillage, grille, le tout ne devant pas dépasser 1,50m. Les portails et portillons devront respecter cette limite maximale de 1,50m de hauteur.

Pour ce qui concerne les limites séparatives des immeubles mitoyens, pourra être construit un muret de 80 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou grille, ou délimité par une haie d'arbustes de 1,50m de hauteur maximum.

Annexes : les constructions non accolées au bâtiment principal seront soit en bois, soit traitées architecturalement en rapport avec ce dernier dont elles emprunteront l'aspect des matériaux et les couleurs.

#### 11.4 - Prescriptions ou exemptions particulières :

- Les dispositions de l'alinéa 11.3 ne s'appliquent pas aux superstructures ou matériels nécessaires aux économies d'eau (récupération d'eau pluviale) ou d'énergie (capteurs tels que panneaux solaires). L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment
- Les constructions annexes vitrées (type vérandas, serres, piscines etc...) et les toitures terrasse relevant de l'architecture bioclimatique n'y sont pas non plus soumises.
- Les coffrets renfermant les compteurs et/ou les boîtes de branchements des divers réseaux seront de préférence intégrés aux constructions ou clôtures existantes ou en projet.
- L'implantation des équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, panneaux...) ou échangeurs-diffuseurs (aérothermes,...) sera étudiée de façon à être la plus discrète envisageable.
- Les façades, enseignes, clôtures et dépendances des constructions à usage d'activité seront traitées en rapport avec le contexte pavillonnaire et la vocation d'abord résidentielle de la zone ; à cet égard le volet paysager de la demande d'autorisation devra être approfondi et l'autorisation de construire ou de modifier l'aspect extérieur n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions particulières fixées après consultation du service public compétent en matière de conseil architectural

#### ARTICLE 1 AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public sur des emplacements aménagés à cet effet.

Un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. Les dimensions de chaque emplacement ne pourront être inférieures à 2,5 x 5 mètres.

A ces emplacements, s'ajoutent les surfaces à préserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires. Ces surfaces seront définies au cas par cas.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 m de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

#### ARTICLE 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

**Rappel** : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. » (autres que en espaliers ; Art. 671 du Code Civil)

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être enherbés ou aménagés en *espaces verts* à la charge de l'opération.

Au moins deux arbres à moyen développement (par exemple fruitiers) devront être plantés par logement créé au sein de la parcelle bâtie.

Les aires collectives de stationnement seront accompagnées d'un programme de plantations comportant autant d'arbres à moyen développement que d'emplacements.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AU 14 :- Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas prévu de C.O.S.