

# DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS



**TERR'IMMO**  
22a Rue de Baudringhem  
62120 CAMPAGNE LEZ WARDRECQUES

Mobile : 06.26.47.80.68  
Tél : 09.71.33.85.45  
Email : terr-immo@orange.fr  
Site : www.terr-immo.com



**MAIRIE de ZUDAUSQUES**  
26 Rue de la Mairie  
62500 ZUDAUSQUES

Tél : 03.21.93.04.67  
Fax : 03.21.93.85.29

## ZUDAUSQUES Centre du Village VIABILISATION DE 24 PARCELLES ET 10 LOGEMENTS COLLECTIF

### ANNEXE au PA10 EXTRAIT DU PLU

| DATE       | INDICE | MODIFICATIONS     |
|------------|--------|-------------------|
| 10/04/2012 | A      | Permis d'aménager |

**PA**

REF. : 11-044



## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur classé du centre ville en zone 1AU fait l'objet d'**orientations particulières d'aménagement** opposables.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
  - sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
  - au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2 - Les groupes de garages annexes à des constructions à usage d'habitation de plus de 3 garages sont interdits sauf si une voie spécifique de desserte de ces garages est créée ;
- 3 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou d'activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
  - que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels ;
  - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.

5 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou destinée à être rétrocédée au domaine public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil .

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres de large à une voie de desserte.

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.

#### II - Voirie

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

Les voies en impasse 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.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

#### I - Desserte en eau

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.

## II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'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. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

## III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - 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).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement **semi-collectif**, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

## IV - Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## V - Distribution électrique et de téléphonie

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## 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 de la parcelle après avis des services gestionnaires.

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

Les façades à rue des constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- soit avec un recul compris entre 5 et 10m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 5 par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées sur limite séparative que si elles ne dépassent pas 4m de hauteur au droit de la limite séparative.

## II - Implantation avec marges d'isolement

### *Marge d'isolement relative :*

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 deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

### *Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

Toutefois des adaptations mineures pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës soit en raison de contraintes topographiques.

### II - Hauteur absolue

#### *Construction à usage principal d'habitation :*

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,5 mètres mesurés à l'égout de toiture.

**Au niveau de la façade avant**, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau du sol avant aménagement.

*Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Sont interdits :

\_ l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les coffret de raccordement EDF doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

#### Les Toitures

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées, de préférence, de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse sont interdites. Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse ne sont autorisées que pour des surfaces inférieures à 25m<sup>2</sup>.

*Pour les autres constructions :*

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

### Les clôtures

- Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En front à rue, la partie pleine des clôtures ne peut dépasser 0,60m.

Le traitement des clôtures devra être uniforme de chaque côté de la clôture. En front à rue, l'emploi de plaque béton brut est interdit.

- Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

### Annexes

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures).

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement 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 ou industrielles, services publics, 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

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. La hauteur des plantations en limite de propriété ne peut dépasser 2m.

#### Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences locales.

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

2 - Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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