

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Artois- Flandres

ZONE 1AU

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision allégée

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

*Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.
Cette zone comprend un secteur 1AUh réservé aux équipements d'intérêt collectif*

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les campings et caravanings.
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- La création de sièges d'exploitation agricole.
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation réalisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions à destination d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - Qu'elles soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ou de dangers tels qu'explosions, incendies ;
 - Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² et situés sur la même unité foncière que la construction à destination d'habitation concernée.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

Dans le secteur 1AUh:

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A. ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'autorisation peut être subordonnée :

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

B. VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent :

- Permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

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.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES : Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet.

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

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 USEES:

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable 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 non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUES TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

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

Les façades arrières des constructions à destination d'habitation ne doivent pas être édifiées à plus de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée permettant l'accès à la parcelle.

Des modulations peuvent être admises ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux et de sécurité

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou minimum à 0,5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A26 et de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de :

- De 20 mètres de l'axe de l'A26.
- De 10 mètres de l'axe des RD 943

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1,60 mètres pour les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m².

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
 - Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.
 - Lorsqu'il s'agit d'une extension mesurée de la construction principale.
 - Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m².

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou minimum à 0,5 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments 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.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des parcelles dont la surface est supérieure à 500m² est fixée à 40%.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des bâtiments annexes (abris de jardin, garages, abris de bois, ateliers) ne jouxtant pas la construction principale ne doit pas dépasser 70m².

Dans le secteur 1AUh, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES.

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$).

B. HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur d'une construction à destination d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (R + 1). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS BORDS

A. DISPOSITIONS GENERALES

Le projet 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.

B. BATIMENTS, CLOTURES, EQUIPEMENTS

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUh.

I. BATIMENT

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings). Ces règles pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale.
- L'utilisation en couverture pour les constructions principales des matériaux d'aspect ondulé (ex : tôles plastiques).

Pour les annexes : Les matériaux seront en harmonie avec ceux de la construction principale (les plaques béton à l'état brut sont proscrites).

II. CLOTURES

Pour les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limites séparatives à l'avant de la construction principale, la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, s'il est prévu une partie pleine, elle sera réalisée en matériaux de type briques et ou avec un matériau recouvert d'un enduit teinté dans la masse, de plaquettes, briques de parement, briquettes.

En limites séparatives, à l'arrière de la construction principale, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. Leur partie pleine s'il en existe, ne pourra dépasser 0,50 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La partie pleine des clôtures des terrains situés à l'angle de voies ne doit pas dépasser 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour. Dans tous les cas, les barbelés sont interdits.

D'autres types de clôture ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités dues à la nature de l'occupation ou au caractère de la ou des constructions édifiées sur les parcelles voisines

III — EQUIPEMENTS

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, au minimum une place sera prévue.

Pour les constructions à destination d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement.

En sus, il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.