

## CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVE A LA ZONE A URBANISER 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s’y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d’une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

**INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l’attention des constructeurs et de l’ensemble des usagers du Plan Local d’Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d’affecter la zone :*

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d’inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d’accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d’engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

*Il revient aux maîtres d’ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

## THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

## SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU est une zone à urbaniser mixte dédié au développement futur du territoire. La zone est dédiée aux habitations, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

Elle est composée d'un sous secteur 1AUp présentant une sensibilité paysagère.

## SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

**Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :**

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

## SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :
- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La réhabilitation et le changement de destination de bâtiments à usage d'habitation existants,

- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions d'établissements scolaires et d'équipement sportifs couverts ou non.

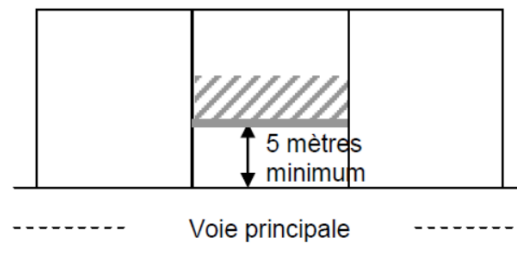
## THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

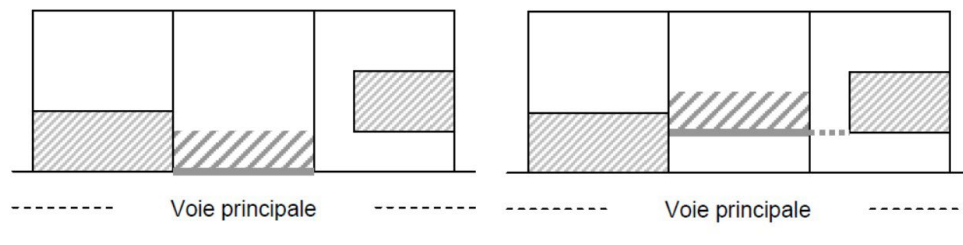
Implantation  
par rapport  
aux voies et  
emprises  
publiques

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

- avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.



- observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

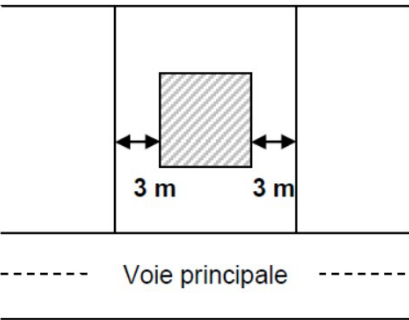


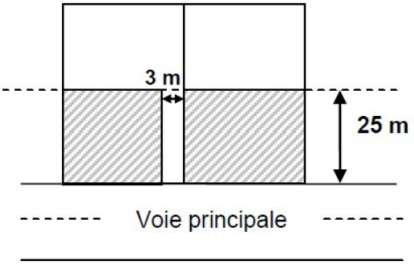
Pour les terrains enclavés, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.

Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (suite)</p>	<p>Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'arrière des constructions principales ;</li> <li>• dans le prolongement de la façade à rue ;</li> <li>• ou un recul ne pouvant être inférieur à celui de la façade principale.</li> </ul> <p>En cas d'impossibilité au vu de la configuration du terrain, l'implantation en avant de la façade sur rue est possible sous réserve d'une intégration paysagère.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement, sauf travaux visant à améliorer le confort, l'accessibilité ou la solidité d'immeubles existants ne respectant pas les règles d'urbanisme à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK, tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD916.</li> <li>• à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone.</li> </ul>
<p>Implantation des constructions sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Implantation avec marges de retrait :</u></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété ne doit pas être inférieure à 3 mètres.</p>  <p><u>Implantation en limite séparative :</u></p> <p>Toutefois la construction en limites séparatives est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.</li> </ul>

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà de cette bande, pour les annexes et extensions à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.</li> </ul>  <p>L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.</p> <p>Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes).</li> </ul> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.</p> <p><u>Toute</u> construction à vocation de commerces et équipements de services, d'activités de bureau doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m (<math>L = H/2</math>).</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>Non réglementé</p> <p><b>Pour les communes suivantes appartenant aux sites naturels inscrits des Monts (Berthen, Boeschepe, Cassel, Flêtre, Godewaersvelde, Méteren et St-Jans-Cappel) : cf Dispositions générales</b></p>

Hauteur	Habitat	<p><u>Hauteur absolue</u> : 11 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales pour les communes soumises à la loi SRU : Hazebrouck, Nieppe, Bailleul, Steenvoorde et Steenwerck.</p> <p><u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales pour les 45 autres communes.</p> <p>(Voir plan de zonage précisant les hauteurs)</p> <p><u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales</p>
	Commerces et équipements de services.	<u>Hauteur absolue</u> : 10 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Activités de bureau.	
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales


## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
Intégration des constructions	<p>Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.</p> <p><b>En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK</b>, les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).</p>

Matériaux	<p>Les constructions (neuves ou réhabilitées) à usage d'habitation devront être majoritairement (+ de 50%) réalisés en aspect brique, en complément il est possible d'utiliser d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis, enduit...).</p> <p>Cf. Dispositions générales : Abris de jardin</p> <p><b>En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 5 Rue de Calais) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.</li><li>- Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.</li><li>- Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.</li></ul>
-----------	--

Matériaux (suite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.</li> <li>• L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment d'activité.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="424 566 858 1055"> <tr><td>RAL 8000</td><td>RAL 8001</td><td>RAL 8002</td></tr> <tr><td>RAL 8003</td><td>RAL 8004</td><td>RAL 8007</td></tr> <tr><td>RAL 8008</td><td>RAL 8011</td><td>RAL 8012</td></tr> <tr><td>RAL 8014</td><td>RAL 8015</td><td>RAL 8016</td></tr> <tr><td>RAL 8017</td><td>RAL 8019</td><td>RAL 8022</td></tr> <tr><td>RAL 8023</td><td>RAL 8024</td><td>RAL 8025</td></tr> <tr><td>RAL 8028</td><td>RAL 8029</td><td></td></tr> </table>	RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 8029		<table border="1" data-bbox="911 226 1353 1155"> <tr><td>RAL 7000</td><td>RAL 7001</td><td>RAL 7002</td></tr> <tr><td>RAL 7003</td><td>RAL 7004</td><td>RAL 7005</td></tr> <tr><td>RAL 7006</td><td>RAL 7009</td><td>RAL 7010</td></tr> <tr><td>RAL 7011</td><td>RAL 7012</td><td>RAL 7013</td></tr> <tr><td>RAL 7015</td><td>RAL 7016</td><td>RAL 7021</td></tr> <tr><td>RAL 7022</td><td>RAL 7023</td><td>RAL 7024</td></tr> <tr><td>RAL 7026</td><td>RAL 7030</td><td>RAL 7031</td></tr> <tr><td>RAL 7032</td><td>RAL 7033</td><td>RAL 7034</td></tr> <tr><td>RAL 7035</td><td>RAL 7036</td><td>RAL 7037</td></tr> <tr><td>RAL 7038</td><td>RAL 7039</td><td>RAL 7040</td></tr> <tr><td>RAL 7042</td><td>RAL 7043</td><td>RAL 7044</td></tr> <tr><td>RAL 7046</td><td>RAL 7008</td><td>RAL 7045</td></tr> <tr><td>RAL 7047</td><td>RAL 7048</td><td></td></tr> </table>	RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045	RAL 7047	RAL 7048	
RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002																																																												
RAL 8003	RAL 8004	RAL 8007																																																												
RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012																																																												
RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016																																																												
RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022																																																												
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025																																																												
RAL 8028	RAL 8029																																																													
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002																																																												
RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005																																																												
RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010																																																												
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013																																																												
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021																																																												
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024																																																												
RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031																																																												
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034																																																												
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037																																																												
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040																																																												
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044																																																												
RAL 7046	RAL 7008	RAL 7045																																																												
RAL 7047	RAL 7048																																																													
Toiture	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux pans avec une pente minimale de 40°.</li> <li>• Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres au faitage.</li> </ul> <p>En sus, en secteur 1AU<sub>p</sub>, les toitures 4 pans sont interdites.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Cette disposition ne s'applique pas pour la commune de Steenwerck.</p> <p>Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les annexes, extension et garages.</p>																																																													



Clôtures	<p>Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.</p> <p><b>En sus, pour les parties à vocation d'activité sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sont facultatives.</li> <li>- Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.</li> <li>- En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD916.</li> <li>- La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.</li> </ul> 
Les enseignes	<p><b>En sus, pour les parties à vocation d'activité sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.</li> <li>• L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.</li> </ul>

Espaces libres et plantations	<p>Coefficient Biotope de Surface : 0,3</p> <p><b>En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.</li> <li>• Les façades au-devant de la RD916 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.</li> <li>• L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.</li> <li>• Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées au sein du dossier loi Barnier.</li> <li>• Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.</li> </ul>
-------------------------------	--

## SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	<p>Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins.</p> <p>A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.</p>
Autres destinations	<p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;</li> <li>• pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.</li> </ul> <p><b>En sus, pour le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.</li> <li>• Aucun stationnement en façade de la RD916 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.</li> </ul>

## THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

**Pour le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 5 rue de Calais), les aménagements devront prendre en compte les prescriptions suivantes :**

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.