

CHAPITRE I :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil de nouvelles constructions.

Risques naturels :

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par le risque sismique. Il est conseillé d'adapter les techniques de construction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Zone 1AUa- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toute construction ou installation quelle que soit la nature non mentionnée à l'article 2.

Zone 1AUa - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**Sont admis :**

- les constructions, extensions et reconstructions - à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat (comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits), et de services publics ou d'intérêt collectif - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et aux conditions suivantes réunies :

- le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains;
- l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document "Orientations d'aménagement" du dossier PLU.

- les constructions et installations annexes (à l'exception des garages en sous-sol) sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées, pour les installations hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre de la zone (bassin de rétention, déversoir d'orage...) et pour la mise en œuvre du paysagement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les mares d'agrément rattachées à une construction autorisée.

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit des voies ferrées (TGV Fretin-Holque et Arras-Dunkerque - classées en catégorie 1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

1AUa

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 3 - Accès et voirie

3.1 - Principe général

Le permis de construire doit être refusé :

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et des personnes à mobilité réduite des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès;
- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

3.2 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.3 - Voirie

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure à 1 mètre maximum par rapport au sol initial de la parcelle.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et ne peuvent desservir plus de 10 logements.

Zone 1AUa - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau selon des branchements de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais aux conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs. Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

L'installation de réserves d'eau pluviales est autorisée selon la réglementation en vigueur.

c) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage à ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

4.3 - Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

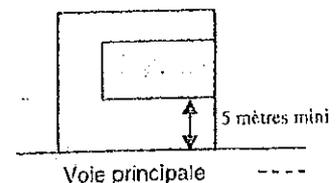
Les antennes paraboliques ne doivent pas surplomber le domaine public.

Zone 1AUa – ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions réglementaires de cet article s'appliquent à chacun des terrains d'assiette des constructions issus d'une division parcellaire.



Les constructions principales doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou à la marge de recul imposée figurant sur les documents graphiques.

1AUa

Pour l'ensemble de la zone

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

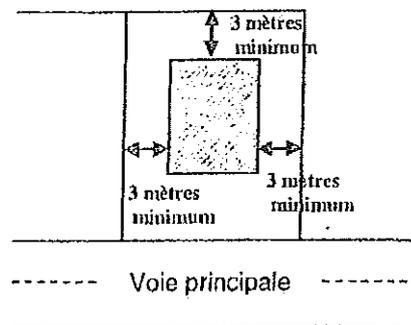
Les constructions liées aux réseaux de distribution devront s'implanter à une distance minimale de 0,5 mètre comptée à partir de l'alignement.

Zone 1AUa - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires de cet article s'appliquent à chacun des terrains d'assiette des constructions issus de la division.

1. Implantation avec marge d'isolement

Les constructions principales peuvent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

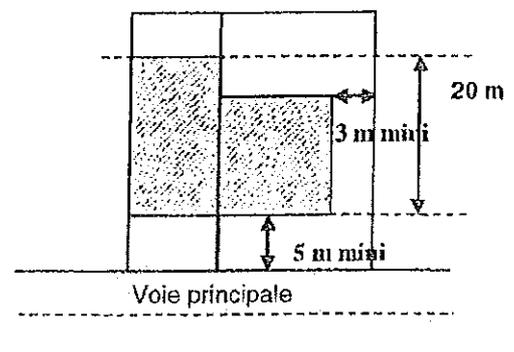


2. Implantation en limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites latérales séparatives d'une distance minimale de 3 mètres:

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de la marge de recul qui s'y substitue

- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations annexes aux constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt dont la hauteur ne peut excéder 3 mètres.



3. Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations annexes de faible volume (inférieurs à 20 m² de SHON) annexés à l'habitation et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres maximum, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

Les constructions liées aux réseaux de distribution devront s'implanter à une distance minimale de 0,5 mètre comptée à partir des limites séparatives.

Zone 1AUa - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

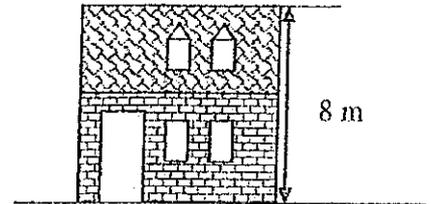
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone 1AUa - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un rez-de-chaussée + 1 comble aménageable (R+1c).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres mesurés au faîtage de la construction.



Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Zone 1AUa - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

11.2 - Dispositions particulières

11.2.1. Aspects des murs extérieurs des constructions à usage d'habitation

a/ les constructions à usage d'habitation pourront être en briques, en bois ou en torchis. L'association de ces matériaux est autorisée.

b/ les constructions et installations annexes pourront être réalisées en bois, en brique ou en torchis avec une couverture en matériaux sombres.

c/ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

d/ les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

11.2.2. Toitures des constructions à usage d'habitation

a/ les toitures des constructions (exceptées les constructions et installations annexes) pourront être réalisées à :

- 2 pans dont la pente sera au moins égale à 45° ;

La toiture en terrasse est interdite.

Les coyaux ou brisis sont tolérés.

b/ les toitures des constructions (exceptées les constructions et installations annexes) seront réalisées en tuile (marron, rouge, orangé, vieillie, amarante ou vernissée). Toutefois, les toitures des constructions et installations annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de ton rouge ou sombre. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires.

1AUa

11.2.3. Intégration des constructions

a/ les murs et toitures des constructions et installations annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b/ en cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

Les constructions en matériaux verriers (serre, véranda etc.) sont autorisées.

c/ les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleur et choix des matériaux) ou être masqués par des haies végétales d'essences locales.

d/ les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

e/ la côte de seuil ne pourra avoir en aucun cas une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction.

f/ les clôtures doivent être constituées sur le front à rue uniquement :

- soit par des haies composées d'essences locales pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre pouvant être surmonté de grilles/grillages et doublé d'une haie d'essences locales.

En front à rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre, celle des pilastres d'entrée à 1,90 mètre et celle des portails à 2 mètres.

La hauteur des clôtures en limites séparatives latérales est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture.

L'utilisation de clôtures en plaques béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite. Les brises vues rapportées à ces structures sont interdites (bambou, film, plastique...).

g/ les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction principale, et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la façade arrière.

h/ les caves individuelles sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification, n'entraînant pas de risques inondation.

Zone 1AUa - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

12.1 – Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, incluant les dispositions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante répondant aux normes en vigueur.

12.2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation individuelles, il est fixé :

- 2 places par logement, à réaliser sur l'unité foncière du projet (garage non compris);
- 1 place par logement pour les visiteurs, à réaliser le long de la voirie dès la réalisation de 2 constructions à usage d'habitation.

12.3 - Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

Zone 1AUa - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations13.1 - Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par des essences locales.

Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées des essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou cultivés.

13.2 - Règles particulières

a) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

Les espaces communs seront engazonnés ou plantés ou aménagés en aire de jeux.

b) les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres d'essences locales.

Patrimoine naturel :

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage repérés au plan intitulé « *Protection du patrimoine naturel* » font l'objet de prescriptions spéciales. Toute modification ces éléments de paysage est soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Zone 1AUa - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.