

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation à court terme à vocation mixte, dominante habitat.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *En bordure de la déviation de l'A16, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Un dossier loi Barnier a été réalisé et joint au présent dossier de PLU afin de lever une partie de l'inconstructibilité de la zone 1AU.*

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation uniquement,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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 zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU 1 et les occupations et utilisations suivantes .

- les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur la bretelle de l'échangeur n°41 de l'autoroute A16 ainsi que sur la RD 243^{E1} est interdit.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères à l'exception des voies disposant d'un point de collecte sur la desserte principale.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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 usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Chaque nouveau rejet doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service de l'assainissement.

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

Déchets

Les nouvelles voies en impasse inférieures à 50 mètres doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Par dérogation à la loi Barnier, les constructions devront respecter un recul de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de la bretelle de l'échangeur de l'A16.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

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

Les constructions sont autorisées :

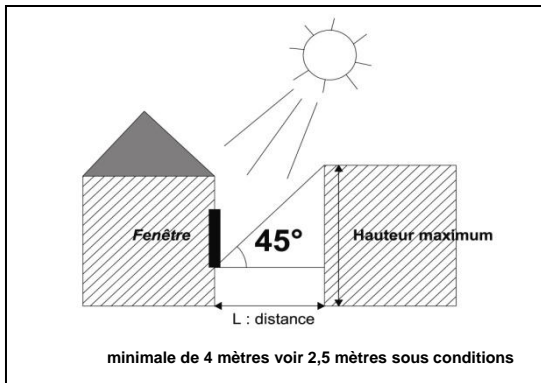
- sur les limites séparatives
- ou en retrait de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 20m² de SHOB et 2m50 de hauteur totale.

Sur les terrains riverains de watergangs, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2,5 mètres lorsque l'un des

deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface des parcelles.

L'emprise au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée à usage de commerce et professionnel peut être portée à 60 %.

Il n'est pas fixé de règle maximum d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

De manière générale, la conception bioclimatique des bâtiments privilégiant la captation solaire en hiver et s'en protégeant en été, doit être privilégiée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois....,
- Les châssis de toit regroupés sur pans de toiture,

a) Clôtures

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

En front à rue les clôtures sont constituées :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.
- d'un dispositif à claire-voie doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures en front à rue ne peut excéder 2 mètres.

En limites séparatives des parcelles voisines, sont constituées :

- soit de panneaux bois, doublés ou non de végétaux d'essences variées et locales,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

A l'intersection de deux voiries, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

b) Les annexes

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinante dans le choix des matériaux et revêtements.

c) Les éléments techniques

Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...):

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. Ils devront veiller à s'intégrer au mieux à la construction et au site.

ARTICLE 1AU 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- en cas de division d'une habitation en plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé pour les visiteurs trois places de stationnement pour 5 logements créés. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à de bureaux et de commerces:

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage hôtelière

Il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les entreprises artisanales et industrielles :

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Dispositions applicables à l'ensemble des catégories précédentes :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace libre de pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie de la parcelle doit être réalisé.

Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés, faire l'objet d'aménagements paysagers ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La bande d'inconstructibilité de 70 mètres devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté privilégiant les boisements de haut-jet et des essences locales nécessitant peu d'entretien.

Le talus préconisé le long de l'A16 devra être planté dans la continuité du parc boisé.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Parc de stationnement :

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% minimum de la superficie doit être aménagé en espace planté commun.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

.....
ARTICLE 14U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
.....

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

