

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Cette zone à caractère naturel, non équipée ou insuffisamment équipée, est une zone à vocation mixte destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme.

Certaines opérations peuvent y être autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. La mise en œuvre de cet aménagement pourra se faire par tranche.

La zone 1AU comporte un secteur « h » humide soumis au risque de remontée de nappe ou de ruissellement de surface.

La zone 1AU comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'un secteur de cavités souterraines présumées.

La zone 1AU peut être concernée par le risque de rétractation d'argile.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

ARTICLE 1AU1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions et les créations d'établissements à destination industrielle ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 10 garages.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AU2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES
QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes, dans la limite d'emprise au sol fixée par l'article 9 et dans le respect de l'article 11.

Sont admis, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées sous forme d'opération d'ensemble.
- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales ou agricoles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son équipement.
- Les constructions à destination commerciale à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 200m².
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- **En secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

ARTICLE 1AU3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,

ZONE 1AU

- soit par l'intermédiaire d'un passage privé ou conformément à l'article 682 du Code Civil.

Cet 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 ne peut avoir moins de 4m de large. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA 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 de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie ne sera possible.

**ARTICLE 1AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint en annexe.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint en annexe.

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement serait autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et des installations en recul sur alignement est obligatoire. Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies sera au moins égal à 5m, et au maximum de 20m.

Ne sont pas soumis au recul de 5m par rapport à l'alignement des voies :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure,

ZONE 1AU

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE 1AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1 - IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

A/ En front à rue, dans une bande maximum de 20m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m mesurée au point le plus élevé par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

2 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 3m.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU8

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 les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE 1AU9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %. Cette emprise peut être portée à 60 % pour les constructions à rez-de-chaussée à destination commerciale ou d'activité.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques d'infrastructures.

ARTICLE 1AU10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longéant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 11m au point le plus élevé par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes, ...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE 1AU11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...
- les plaques de bétons,
- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôle rouillées,...
- les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris,.... lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les annexes implantées en front à rue seront en brique, même de façon partielle.

Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants symétriques. Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures des constructions annexes, des garages et des extensions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5m pourront être composées soit par une toiture à un seul versant, soit par un toit en terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

Les constructions à usage autre que l'habitation seront composées de préférence de briques ou de bardage bois pour au moins 50 % de la superficie de leurs façades.

ZONE 1AU

Les toitures seront composées de préférence de 2 versants symétriques.

Du 30.06.2007

Le matériau de couverture sera de préférence la tuile (ou tout autre matériau de substitution).

S'agissant de l'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités, il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

CLOTURES

Les clôtures seront, en bordure de voie et dans la marge de recul, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit d'un mur de maçonnerie de brique d'une hauteur maximale de 1,8m,
- soit de maçonnerie de brique formant mur ou muret, d'une hauteur maximale de 0,80m surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,0m,*
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8m, à mailles soudées, doublé d'une haie vive composée de préférence d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur de 2,0m maximum. Elles seront constituées soit en maçonnerie, soit en bois, soit d'un dispositif à claire-voie (grillages, grilles,...) et seront de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

En limite des zones A et N, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

**ARTICLE 1AU12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux de plus de 100 m², et au moins égale à 40 % de la surface de vente pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de SHON, pour les locaux à usage d'activités.
- 2 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone.

En outre, pour les opérations d'habitat collectif et les équipements publics, il sera prévu des aires de stationnement réservées aux deux roues.

ARTICLE 1AU13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière sera traitée en espace vert, comportant au minimum 1 arbre ou arbuste pour 200m² d'espace paysager.

Les plantations et haies seront réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² ; les plantations des arbres devront être uniformément réparties ou en bosquet.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

Les opérations groupées ou lotissements doivent comporter un espace commun d'au moins 10% de la surface, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace commun.

ARTICLE 1AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.