

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisable à long terme à vocation économique, **dont l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.**

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

ARTICLE 2AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2 (après procédure d'évolution du document d'urbanisme).

ARTICLE 2AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ces constructions et installations seront autorisées après une procédure d'évolution du document d'urbanisme :

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve que qu'ils soient démontables ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront 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)-le cas échéant.

ARTICLE 2AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte en eau :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Assainissement :

Eaux usées : Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

Eaux résiduaire des activités : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

L'évacuation des eaux résiduaire au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Electricité

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

Stockage des ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

ARTICLE 2AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Néanmoins, cette interdiction 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 ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

Autres règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- A 25 mètres minimum de l'axe de la RD188.
- Avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 12 mètres depuis l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 9m² pourront venir s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

- Des dérogations aux règles d'implantation pourront être accordées pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs liés à l'exploitation ferroviaire.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

ARTICLE 2AUE7 : 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 doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

De même, des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE 2AUE8 : 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.

ARTICLE 2AUE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUE11 : ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire 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.

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

ARTICLE 2AUE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

ARTICLE 2AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AUE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.