

Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser 1AU

Zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à moyen terme

En sus des dispositions et informations des Titres 1 et 2 sont applicables les articles suivants :

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- la création d'établissements à destination d'industrie.
- la création de sièges d'exploitation et de bâtiments agricoles.
- la création de terrains de camping, de caravaning et les habitations légères de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.
- les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils soient intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
 - qu'ils soient nécessaires pour une mise en sécurité des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (comblement de cavités, sapes de guerre etc...)
 - qu'ils soient nécessaires aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque d'inondation,
 - qu'ils soient nécessaires pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales.
- les constructions comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et les nuisances susceptibles d'être produits, ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément habituel.

Dispositions spécifiques en matière de programme d'habitation :

Modalités de calcul

Lorsque le nombre de logement imposé par la disposition spécifique suivante n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de logement exigé est arrondi à l'entier le plus proche.

- Conformément au L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les programmes de plus de 6 logements sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils comportent un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession sociale. Cette disposition ne s'applique pas pour les programmes de plus de 6 logements et comportant 100% de Logements Locatifs Aidés.

Orientations d'aménagement prévues dans la zone

La zone 1AU est concernée par des orientations d'aménagement. Dans cette zone, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf Partie 2 du présent document)

ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il dispose d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès, compte tenu de son positionnement, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées, cet accès doit présenter une largeur de 4 m minimum.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, outre la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

La voirie principale de desserte de la zone aura une largeur minimum de 17 m (2x2 m pour les plantations, 2 X3m pour les modes doux, piétons et cycles + 7 m pour la chaussée). Le détail est précisé dans l'orientation d'aménagement située dans la partie 2 du présent document.

Les voies nouvelles en impasse ne sont pas autorisées. Toutefois, à titre exceptionnel, elles seront admises lorsqu'aucun bouclage de voirie ne sera possible. Ces voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de manœuvre permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les conditions générales de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable sont notamment définies dans les règlements de la Communauté Urbaine d'Arras joints aux annexes du règlement.

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Définition : Les règles ci-après s'appliquent par rapport aux limites de voie publique ou privée et emprise publique existante ou à créer.

Dispositions générales

La façade principale doit être implantée :

- soit à la limite de voie ou emprise,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de voies ou emprises,
- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit avec un recul de 1 mètre minimum pour les constructions annexes et installations de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur.

Dispositions spécifiques

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les oriels et les balcons, ou autres éléments en surplomb sur l'unité foncière du projet et en dehors du domaine public ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

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

Dispositions générales

Tout ou partie des constructions doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 3 mètres,
- soit avec un recul de 1 mètre minimum pour les constructions annexes et installations de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur,
- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les oriels et les balcons, ou autres éléments en surplomb sur l'unité foncière du projet et en dehors du domaine public ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

ARTICLE 1AU 8 - 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 des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Définition : La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

DISPOSITIONS GENERALES

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont 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 parpaings non recouverts pourront toutefois être autorisés à condition d'être posés en alternance avec des briques (rouges-barres).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aspect des constructions

Les toitures à pente devront être couvertes de matériaux de teinte sombre (par exemple, rouge sombre, brun ou noire). Cette disposition ne s'applique pas aux éléments en verre.

Les toitures dont la pente est inférieure à 12° (do nt toitures plates) seront limitées à 20% maximum de la

surface totale de la toiture de chaque bâtiment.

La couleur blanche et les couleurs vives ne seront pas utilisées en couleur dominante.

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

La toiture des abris de jardin, des garages et des autres annexes visibles depuis les voies sera recouverte d'un matériau identique à celui de l'habitation ou de tout matériau de teinte sombre. Leurs façades seront réalisées en harmonie avec la construction principale (matériaux et teinte) ou devront présenter un aspect bois.

Les équipements techniques en surélévation, cage d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc.... seront (sauf impossibilité technique) habillés et, dans la mesure du possible, regroupés dans des superstructures communes.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures à l'alignement et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées de murets d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...)

La nature et la couleur des matériaux utilisés devront être en harmonie avec ceux des constructions.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures, constituées soit de murs pleins soit de systèmes à claire-voie, ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives qui constituent une limite avec la zone agricole, les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Citernes, aires de stockages, aires de services, garages et aires de stationnement, postes électriques et réseaux divers

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies. Leurs dispositions devront respecter les mesures de sécurité en vigueur. Des dispositifs à l'intérieur des propriétés doivent être prévus pour dissimuler les ouvrages techniques, les cours de desserte, les aires de stockage. Ils peuvent être réalisés en matériaux pleins de même qualité d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale réalisée dans l'unité foncière du projet.

Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata du nombre de logements et des besoins de chaque destination de construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation il sera exigé :

- une place de stationnement automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement,
- une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- une place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble,
- dans les habitations collectives, il doit être aménagée une aire de stationnement pour les cycles de 3 m² minimum : 1 m² par logement jusqu'à 10 logements et 0,5 m² par logement au-delà de 10 logements.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de parking.

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces végétalisés.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé