

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées par l'article 1AU 2.

Elle est à vocation principale d'habitat et elle comprend des espaces susceptibles d'être inondées.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.*

- Certaines zones de la commune d'AVESNES-LE-COMTE sont susceptibles d'être exposées au risque d'inondation. Le caractère inondable de ces terrains devra être pris en compte par le respect de prescriptions spéciales permettant la réalisation des constructions et installations.
- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2, y compris le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.

- **Dans le secteur inondable** ; sont interdits toute construction nouvelle et toute création de sous-sol pour les constructions existantes.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont admis :

- Les constructions ou installations de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions d'équipements médico-sociaux sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions à usage de petits commerces (surface de vente inférieure à 150 m²), de bureaux et de services, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.

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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes, d'abris de jardin et de garages ou d'extensions ou de modifications de la construction principale, situées à l'arrière de celle-ci.

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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un niveau de combles.

Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics et équipements médico-sociaux.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Dispositions particulières

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé pour les constructions principales à destination d'habitation et les extensions ou modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes et les garages et abris de jardin.

Tous les types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Ouverture en toiture :

- Les lucarnes peuvent être aménagées, soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant.
- Les lucarnes doivent reprendre des formes simples et traditionnelles. C'est pourquoi, sont interdites par exemple les lucarnes retroussées et les lucarnes en trapèze.



lucarne retroussée



lucarne en trapèze

Cas particulier :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles ne devront pas être posées sur les façades mais de préférence au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être d'une couleur en harmonie avec les matériaux environnants et être implantées sur le pan de toiture le moins visible de la voie publique.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé.

Clôture :

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit, elle devront être constituées :

- Soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale. D'une hauteur maximum de 0,8 mètres qui peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

- i) **Les ouvrages techniques divers** nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

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).

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

30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les espèces régionales seront privilégiées).

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation doivent comporter un espace minéral et végétal, planté, commun à tous les lots, et dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface de l'opération.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.