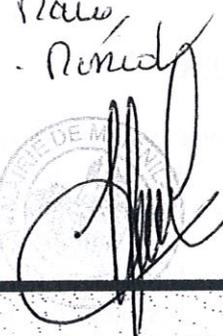


Vu peut être annexé à l'arrêté municipal  
Du 24/07/2015

le Maire,  
J. Rénard



**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**  
**URBANISER**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****PREAMBULE**

*Extraits du rapport de présentation :*

La zone 1AU est une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

**RAPPELS**

La zone est concernée par les orientations d'aménagement définies sur :

- le secteur de l'axe nord/sud, constitué de la rue de Ruitz et de la rue d'Houdain en prolongement de la rue de Ruitz,
- le secteur de la rue de Ruitz/rue des Meunières,
- le secteur à l'ouest de la rue de Ruitz,
- le secteur rue du Sart,

auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. 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 Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.  
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.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les constructions et installations à destination d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à destination d'activités agricoles.
- Les constructions à destination d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités ou carrières souterraines, identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- ° Qu'elles sont projetées 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, 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 conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone,
  - ° Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs,
- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
    - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
    - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
    - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou 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.

### **ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. Néanmoins, pour les terrains supportant des constructions à destination d'habitat ayant un accès direct à une voie publique ou privée, cette largeur minimale peut être ramenée à 3 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les liaisons et les accès devront se faire selon les principes définis aux orientations d'aménagement sur les secteurs concernés.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voie automobile de desserte principale de la zone, susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens, doit présenter une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres.

Si une voie automobile de desserte principale de la zone, à créer ou à prolonger, se termine en impasse, elle doit être aménagée dans sa partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE 1AU 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

##### **1°/Eau potable**

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### **2°/Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

##### **3°/Eaux résiduelles 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. L'évacuation des eaux résiduelles au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

##### **4°/Eaux pluviales**

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique. A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre recommandé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

**5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

**ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

L'application des règles ci-après énoncées 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.

**Dans l'ensemble de la zone :**

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée en recul de 7 mètres minimal à compter de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, le garage doit être implanté en recul de 9 mètres minimal à compter de l'axe de la voie.

**En sus, sur le secteur de l'axe nord/sud concerné par des orientations d'aménagement :**

° **Sur le secteur à l'ouest de la rue de Ruitz (en face de la résidence du Bosquet), pour les terrains ayant une limite de parcelle sur la rue de Ruitz, tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée conformément à la limite d'implantation figurant sur le plan de zonage.**

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

° Sur le secteur entre la rue de Ruitz et la rue des Meunières, pour les terrains ayant une limite de parcelle sur la rue de Ruitz, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 10 mètres à compter de l'axe de la voie.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

- La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée :
  - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou de la limite de construction la plus proche de la limite de la voie pouvant être admise en application de l'article 1AU 6.
  - Au delà de cette bande,
    - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour

répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

#### **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.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 12 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 :**

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**Installations diverses :**

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

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

**Clôtures :****a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

**b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale, dont 1 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrières de la construction principale.

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

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités compte tenu du type d'occupation rencontré sur les parcelles voisines ou au caractère des constructions qui y sont édifiées.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

#### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

#### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Au moins 10% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200m<sup>2</sup> de parcelles.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les limites séparatives des unités foncières correspondant aux limites avec la zone agricole (A) doivent être plantées de haies et/ou d'arbres.

**Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,5.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

