

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont définies par les orientations d'aménagement.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont également définies dans les orientations d'aménagement, qui sont opposables au public.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

Un sous-secteur 1AU_p identifie un secteur concerné par le périmètre de protection des captages d'eau potable de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

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

1 – Par anticipation sur l'urbanisation future :

- a) Les constructions à usage d'habitation,
- b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

3 – Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes,

4 – La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

5 – L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

6 – Dans le secteur 1AUp sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable ; cf l'arrêté préfectoral dans les Annexes du PLU), et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

7 – Dans les secteurs repérés au règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

8 – Dans le secteur repéré au règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, il sera exigé un minimum de 10 logements pour personnes âgées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voie en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

3 - Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

IV - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

I - Implantation des constructions en bord de voie

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul par rapport aux voies existantes ou à créer.

2 - Les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la rocade.

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

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

I - Implantation sur limites séparatives

1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2 – Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et sous réserve :
 - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
 - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit $H \leq L + 3$ mètres.

II - 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 doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2L + 3$ mètres.

III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - 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 doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies.

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

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

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

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres mesurés à l'égout du toit. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

III - Disposition particulière

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ; si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment 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 bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- 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 ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout 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 coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,

- Les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

II - Clôtures

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.
Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

1 - Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent, les clôtures pleines peuvent être autorisées après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

3 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

III – Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

IV – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée. Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé une place de stationnement extérieure par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.

Toutefois - très exceptionnellement, par exemple foyer-logement de personnes âgées - cette norme peut être réduite lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

b) Il est exigé en outre, au moins une place de stationnement par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations de 6 logements et plus.

2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de SHOB pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m² de surface de vente.

b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus) selon avis des autorités compétentes en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

4 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

V - Dispositions particulières

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations feront l'objet d'un traitement paysager.

II - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de logements supérieure à un hectare, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, devront couvrir :

- 10 % minimum de l'unité foncière si l'opération se compose de plus de 75 % de logements collectifs
- 5 % minimum de l'unité foncière dans tous les autres cas.

En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie minimum de 50 m². Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation doit être conforme à sa vocation.

La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

5 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

6 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

7 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.