

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

ET AUX SECTEURS 1AUa, 1 AUb ET 1AU2

Cette zone comprend un secteur 1 AU2 correspondant à une zone spécifique liée au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.

La zone 1 AU et les secteurs peuvent être concernés par des mouvements de terrains. Les occupations et utilisations du sol peuvent y être soumises à interdiction, limitation et ou prescription

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

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone et dans les secteurs 1 AUa et 1 AUb

1.1.1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'industrie et à l'artisanat
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole ou forestière

1.1.2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration
- soumises à autorisation

1.1.3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

1.1.4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- Les habitations légères de loisirs

- les parcs résidentiels de loisirs

1.1.5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports ouverts au public, sauf dans le secteur 1 AUb
- .les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- .les garages collectifs de caravanes,
- .les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

Dans le secteur 1 AU2

- Toutes constructions de grande hauteur au sens de l'article R 122.2. du Code de la Construction et de l'Habitat ;
- Les établissements recevant du public des 1ères, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25 juin 1988 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.
- Les autoroutes et routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du code de la route, dont le débit dépasse 2000 véhicules par jour.
- Les voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classées grandes lignes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sous réserve :

. qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone et sous forme d'opérations d'ensemble (type lotissement), à l'exception de la zone 1 AUa où les opérations individuelles sont autorisées.

. pour le secteur 1 AUb, qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte d'eaux usées,
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie.
- . la protection incendie

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD 172 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Dans le secteur 1 AUB, les accès directs sur la RD 29 sont interdits

- Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur 1 AUB, les voiries en impasse sont interdites, à l'exception de celles permettant de desservir une parcelle enclavée

- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.123.1.5.6 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le

symbole  est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1 Dans la zone 1 AU et les secteurs 1 AUa et 1 AU2, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

6.1.1 de l'alignement des voies automobiles

6.2. Dans le secteur 1 AUb :

- Dans l'ilôt n°1 identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation, la façade avant de la construction principale située le long de la voie parallèle à la RD 29, devront être implantées en limite ou en recul de 2 m de l'alignement de la voie automobile ;
- Dans l'ilôt n° 2 identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation, la façade avant de la construction principale devra s'implanter à un recul de 10 m de l'alignement de la voie automobile ;
- Dans l'ilôt n° 3 identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation, la façade avant de la construction principale devra s'implanter à un recul d'au moins 5 m de l'alignement de la voie automobile, sans que ce recul n'excède 7 m.

6.3 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.4 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

6.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Dans le secteur 1AUb :

- Dans l'ilôt n°1 identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions situées le long de la voie parallèle à la RD 29, entre les deux accès, devront être implantées en limite séparative;
- Dans l'ilôt n° 2 identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative obligatoirement
- Dans l'ilôt n° 3 identifié sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions devront s'implanter en limite ou en recul de 3 m au moins des limites séparatives.

7.3. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière belge ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite

7.4 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile :

Pas de prescription

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

7.6. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

- pour les bâtiments annexes et dépendances (en dehors des garages et piscines couvertes), dont l'emprise au sol est limitée à 30 m², surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière,
- pour les abris de (jardin, de chasse, de pêche) dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile : pas de prescription
- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière : pas de prescription.

10.2 Hauteur maximale

- 10.2.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à la faitière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...).

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

- 10.2.2 Cette hauteur est limitée, toutes superstructures comprises, à 3,50 mètres pour les abris de jardins et 5 mètres pour les annexes et dépendances

- 10.3 En cas de transformation ou extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dans la zone 1AU et les secteurs 1 AUa et 1 AU2 :

Pas de prescription

11.2. Dans le secteur 1 AUb

11.2.1 Toitures

11.2.1.1 Le faîtage devra être parallèle à la rue.

11.2.1.2. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent l'aspect tuile terre cuite rouge traditionnelle, à l'exception des toitures terrasses végétalisées et des éléments de production ou d'économie d'énergie

Les panneaux solaires devront être intégrés sans sur épaisseur sur la toiture et leur cadre doit être de couleur foncée afin de s'intégrer au mieux dans la teinte de la toiture. Ils devront être placés sur une ligne complète au plus près de la ligne d'égout ou implanté sur une toiture complète sans frange autour des panneaux

11.2.2 Enduit et coloration de façade

Le ton des façades devra se référer au nuancier de couleur disponible en mairie.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - . 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher

- Construction à usage de bureaux, services, commerces :

. 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. :

. 2 emplacements pour 10 places.

- Hôtels et restaurants :

. 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant,

. 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.


- Foyers de personnes âgées et foyers de jeunes travailleurs
Il est demandé une superficie de 75 m² pour 10 chambres, studios

12.3 La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les lotissements d'habitation doivent comporter :

- 8 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

13.2. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage * ou et  , en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription