

## CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE A URBANISER 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :*

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

## THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU est une zone à urbaniser mixte dédié au développement futur du territoire. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

Elle est composée d'un sous secteur 1AU<sub>p</sub> présentant une sensibilité paysagère.

### SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

#### Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

### SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :
- Les constructions, installations et aménagements à usage commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La réhabilitation et le changement de destination de bâtiments à usage d'habitation existants,

- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions d'établissements scolaires et d'équipement sportifs couverts ou non.

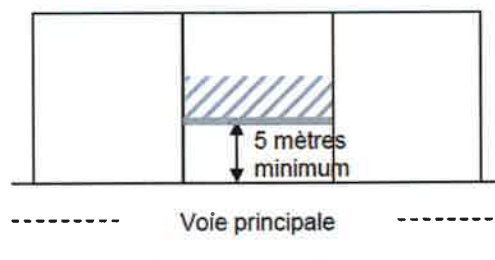
## THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

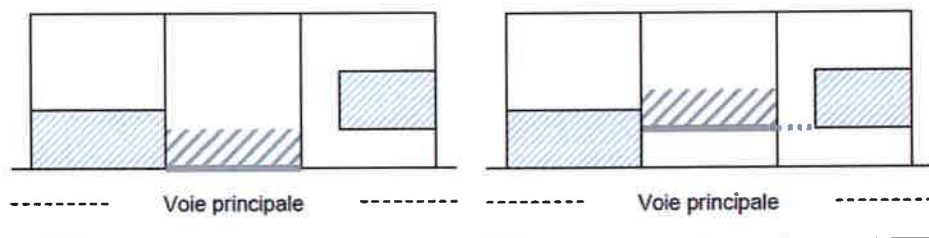
Implantation  
par rapport  
aux voies et  
emprise  
publique

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit:

- avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.



- observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

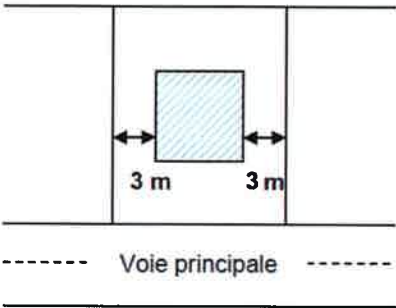


Pour les terrains enclavés, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.

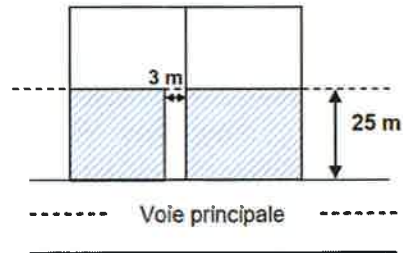
Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

	<p>Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'arrière des constructions principales ;</li> <li>- Dans le prolongement de la façade à rue ;</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p>En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais), tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD916.</li> <li>• A une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites parcellaires de la zone.</li> </ul>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b><u>Implantation avec marges de retrait :</u></b></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété ne doit pas être inférieure à 3 mètres.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b><u>Implantation en limite séparative :</u></b></p> <p>Toutefois la construction en limites séparatives est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.</li> </ul>

- Au-delà de cette bande, pour les annexes et extensions à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.



L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes :

- Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.


Toute construction à vocation de commerces et équipements de services, d'activités de bureau doit être implantée à une distance L de la limite séparative égale à sa hauteur divisée par 2 sans jamais être inférieure à 5 m ( $L = H/2$ ).


<b>Emprise au sol</b>	Non réglementé	
<b>Hauteur</b>	Habitat	<u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. (Voir plan de zonage précisant les hauteurs) <u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales
	Commerces et équipements de services.	<u>Hauteur absolue</u> : 10 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.

	Activités de bureau.	
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
<b>Intégration des constructions</b>	<p>Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.</p> <p><b>En sus</b>, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais), les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement (constructions avoisinantes et caractéristiques naturelles du site).</p>
<b>Matériaux</b>	<p>Les murs extérieurs de chaque façade des constructions devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que l'enduit, le bois, le verre ou le métal.</p> <p><b>En sus</b>, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings sont interdits.</li> <li>- Une alternance dans le traitement des façades est permise afin de créer une séquence architecturale : alternance de façade en maçonneries (en pierre, en enduits lisses) et façade en bardage (bois, verre, polycarbonate, etc.</li> <li>- Les soubassements seront présents sur tout ou partie des façades du bâtiment et les toitures seront de types terrasse.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisées les gammes de couleur allant des teintes grises au brun.</li> <li>- L'utilisation ponctuelle d'autres couleurs pourra être admise pour les menuiseries extérieures et la raison sociale du bâtiment d'activité.</li> </ul> 	
<p><b>Toiture</b></p>	<p>Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus). Les toitures en ardoises sont autorisées.</p> <p>Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux pans avec une pente minimale de 40°.</li> <li>• Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres au faitage.</li> </ul> <p>En sus, en secteur <b>1AU<sub>p</sub></b>, les toitures 4 pans sont interdites.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique). Cette disposition ne s'applique pas pour la commune de Steenwerck.</p> <p>Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les annexes et garages.</p> <p>Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.</p>	
<p><b>Clôtures</b></p>	<p>Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.</p>	

	<p>En sus, pour les parties à vocation d'activité sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sont facultatives.</li> <li>- Si elles sont réalisées, ces dernières seront toujours constituées à minima d'une haie végétale.</li> <li>- En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée de panneaux rigides en treillis soudés et ne pourront excéder 2m excepté pour des raisons techniques ou de sécurité. L'objectif est de conserver au maximum une visibilité sur les futurs bâtiments depuis la RD916.</li> <li>- La tonalité des clôtures et portail devront se rapprocher des teintes de gris de brun mais également de vert.</li> </ul> 
<p><b>Les enseignes</b></p>	<p>En sus, pour les parties à vocation d'activité sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus de l'acrotère.</li> <li>- L'implantation de toute enseigne commerciale dans la bande de retrait paysagère des 20 mètres est interdite. L'objectif est de valoriser à terme cette entrée de ville par la disparition des supports publicitaires parasites.</li> </ul>

<p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Coefficient Biotope de Surface : 0,3</p> <p>En sus, sur le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être paysagées.</li> <li>- Les façades au-devant de la RD916 seront paysagées et présenteront un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles.</li> <li>- L'implantation à une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives permettra le traitement des franges.</li> </ul>
---	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations doivent être constituées d'essences locales non envahissantes. Elles devront correspondre aux palettes végétales proposées au sein du dossier loi Barnier.</li> <li>- Les aires de stationnement découvertes doivent être entourées d'espaces plantés, engazonnement, plantes tapissantes.</li> </ul>
--	--

## SECTION C. STATIONNEMENT

<b>Habitat</b>	<p>Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins.</p> <p>A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé et 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.</p>
<b>Autres destinations</b>	<p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;</li> <li>- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.</li> </ul> <p>En sus, pour le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.</li> <li>- Aucun stationnement en façade de la RD916 ne pourra être prévu. En effet, cet espace est uniquement destiné à recevoir un espace paysagé.</li> </ul>

## THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

## Cf. Dispositions générales

Pour le secteur ayant fait l'objet d'un dossier loi Barnier sur la commune d'HAZEBROUCK (OAP 7 rue de Calais), les aménagements devront prendre en compte les prescriptions suivantes :

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau de collecte de ces eaux.

Dans ce but, l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion :

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.