

3.3.2

Règlement zone 1AU Secteur 2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du :

Le président :

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE 1AU

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

Les dispositions applicables à la zone et son secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

La zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)**. L'urbanisation de la zone est soumise à **opération d'ensemble**. Les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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 susceptibles d'affecter la zone :

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risques technologiques.*

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.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.

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

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **1AU** est une zone à urbaniser mixte à vocation dominante d'habitat. Les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'artisanat sont également autorisées, dans la mesure où la nature de ces activités et leur fonctionnement est compatible avec la vocation dominante de la zone et où il n'en résulte pas une aggravation des nuisances (olfactives, sonores) pour le voisinage.

La zone 1AU comporte un secteur :

- **1AUa** : secteur d'extension à court ou moyen terme, dont le contexte paysager particulier (proximité du Jard et de l'Escaut, de la Fosse Cuvinot, etc.) justifie un règlement moins permissif en terme de hauteur.

SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

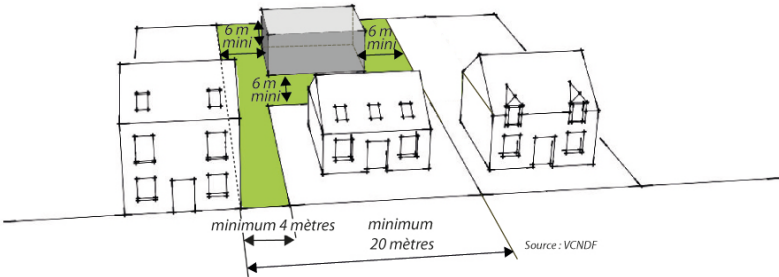
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement	X		
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite	
Autres usages et affectations des sols	Affouillements et exhaussements du sol		X		
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage. - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.). - qu'ils concourent à l'aménagement paysager ou à la valorisation écologique. - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.). - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public. 				
	Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain				X
	Le changement de destination des constructions existantes			X	
<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage. 					
Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.				X	

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes		X	
	Sont autorisés sous condition : - de compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux.			
	Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances			X
	Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs			X
	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public			X

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de voie ou d’emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 3 mètres minimum. <p>Les constructions en second rang, issues ou non d’une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large, - La nouvelle construction devra respecter un recul d’au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). <p>En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l’unité foncière qui fait l’objet d’une division.</p> 
<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>Cf. Dispositions générales.</p>

Emprise au sol	Non réglementée.	
Hauteur	1AU	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.</p>
	1AUa	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.</p>

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour la zone 1AU et le secteur 1AUa	Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
Murs	
Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales.
Toiture	Cf. Dispositions générales.
Ouvertures	
Menuiseries	Cf. Dispositions générales.
Clôtures	Cf. Dispositions générales.
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Cf. Dispositions générales.

Dépôts, citernes stockage	et	Cf. Dispositions générales.
---------------------------------	----	-----------------------------

Espaces libres et plantations	<p>Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,3 minimum est demandé, avec un minimum de 20 % d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés.</p> <p>Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>La réalisation de places de stationnement donnera lieu à la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de créées, ces plantations pouvant être regroupées.</p> <p>L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</p>
----------------------------------	---

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour la zone 1AU	<p><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u></p> <p>Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé (garage compris).</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></p> <p>Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre.</p> <p><u>Pour le commerce de détail et l'artisanat :</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 100 m² de surface de plancher. <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un commerce de détail ou d'une activité artisanale.</p> <p><u>Pour les activités de restauration :</u></p>
--	--

	<p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none">- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un lieu de restauration.</p> <p><u>Autres destinations :</u></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
--	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.