

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions ou installations de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et les constructions à usage de bureaux et de services, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants.

Elle comprend un secteur 1 AUr correspondant à un secteur d'activités et de friches ferroviaires situé dans l'espace urbain et qui a vocation à être restructurer. Il est à vocation mixte : habitat, commerces et services, équipements publics ;

Et un secteur matérialisé par un indice i susceptible de contenir des espaces inondables.

Une orientation d'aménagement s'applique sur les parcelles 1 AU du secteur Saint-Roch

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Crespin peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher auprès des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex et de charbonnage de France avant l'établissement des projets.
- La commune de Crespin est concernée par un périmètre de servitude relatif à la protection de l'ancienne Abbaye Bénédictine. Les pétitionnaires doivent se rapprocher auprès du service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés aux bruits de l'autoroute A2 (type 1) et de la RD 954 (type4) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- Le territoire est concerné par des zones inondables liées à des phénomènes de débordement de cours d'eau (Aunelle, Hogneau), de remontées de nappes et de ruptures de digues.
- Une partie du territoire présente également un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux.

Pour l'ensemble des risques, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules, de déchets.
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture de toute carrière.

En 1AUr, dans le cadre de la restructuration du secteur sont interdits :

- les nouvelles constructions à vocation d'activités ;
- les extensions des établissements à usage d'activités dans la mesure où il a une aggravation des nuisances ;
- les changements d'affectation, à vocation d'activités, des bâtiments existants ;

Dans le secteur 1AUi:

Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient hormis celles interdites par l'article 1 AU1.

En 1AUr, dans le cadre de la restructuration du secteur et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées :

- les modifications des bâtiments existants, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces et services ;
- les constructions à usage administratif, scolaire, éducatif, sanitaire ;
- les équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 5 mètres de large.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) Voirie

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne doivent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour les constructions réalisés avec une marge de retrait, tous les branchements devront être obligatoirement enterrés

Article 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de voie, soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à cette limite de voie.

Dans le secteur 1AUr :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de voie, soit avec un recul minimal de 3 m par rapport à cette limite de voie.

ARTICLE 1 AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul qu'il s'y substitue en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative
- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol initial voisin.

Cette réglementation ne s'applique pas aux bâtiments publics.

La construction d'abris de jardins à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 10m² et 2 m50 de hauteur.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée 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 entre deux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder R+1+Combles aménageables.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout des toitures, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents.

Dans le secteur 1AU1 :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,5 m du niveau de la voirie la plus proche. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Matériaux, façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Les imitations de matériaux naturelles sont interdites.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.
- En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiseries est à respecter.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Toitures

- les toitures terrasses sont admises pour les extensions à condition qu'elles s'harmonisent par leur aspect et leurs dimensions avec les bâtiments sur lesquelles elles s'appuient.
- Les toitures des bâtiments d'habitation devront avoir une inclinaison minimum de 40°.

Les dispositions relatives aux toitures s'appliquent uniquement dans le périmètre de protection du monument historique de l'Abbaye Benedictine.

Les clôtures peuvent être édifiées

- ✓ En limite de voie :
 - soit par muret, d'une hauteur maximum de 1 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé avec une haie vive, arbustive et éventuellement par des dispositifs en claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres, le mur de 1 mètre compris.
 - soit constituées uniquement par une haie arbustive et un dispositif de claire-voie.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété, garage compris.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de commerce, de services**; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- **Pour les constructions de bureaux**, il est recommandé la réalisation d'une place de stationnement pour 150 m² de bureaux créé.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Recommandations concernant le stationnement des vélos :

LOCAUX	PLACE DE VELOS
Habitat, résidence universitaire, foyer	1 par chambre
Lieu de travail	1 pour 10 emplois
Ecole, collège, lycée	5 pour 10 élèves situés à moins de 5 km
Administration	2 par guichet
Equipement sportif	2 pour 10 places de vestiaires
Commerce de centre	1 pour 100m ² de vente
Commerce de périphérie	1 pour 250 m ² de vente

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, plus particulièrement :

- dans les lotissements et opérations groupées, il doit être réalisé un espace vert planté commun ou un espace de détente représentant 10% de la superficie du terrain.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.