

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A  
LA ZONE A URBANISER

# Chapitre 1 - Dispositions Applicables à la zone 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone 1AU est notamment destinée à recevoir une partie du développement résidentiel de la commune.

Le site de la pâture fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Marbaix.

*L'intégralité du territoire présente des risques :*

- de remontée de nappe phréatique de sensibilité forte à très faible en lien avec la proximité de l'Helpe Majeure,
- d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux (aléa faible),
- de présence d'engins de guerre
- de sismicité (zone 3)

*Une partie du territoire présente des risques :*

- d'inondation identifiée dans le cadre du PPRI de l'Helpe Majeure, ces secteurs sont identifiés au plan de zonage par un indice « i » à l'intérieur duquel les dispositions du règlement et du PPRI s'appliquent.
- d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières, ces secteurs sont identifiés par un indice « c » au plan de zonage.
- de risques miniers « Mine jaune » :

*Sur ces secteurs s'appliquent le R111-2 du code de l'urbanisme :*

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

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

- Une partie du territoire est couvert par un périmètre de 500 m de protection des Monuments Historiques en lien avec la présence de la Chapelle Notre Dame de Hal et du Château d'Huguémont.
- Une partie du territoire est couverte par des périmètres de protection liés à la présence d'un captage d'eau potable. Ces périmètres immédiats, rapprochés et éloignés sont identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique.
- Une partie du territoire est soumis au périmètre de protection des cimetières civils et militaires.

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

---

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

##### Sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les groupes de garages individuels
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les entrepôts
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en AU 2.

---

## ARTICLE 1AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### Sont admises 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 les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones**

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AU 3 –ACCES ET VOIRIE

---

#### c) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Les accès directs aux RD sont interdits ou limités et assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie et devront respecter les conditions de sécurité conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Les accès aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

#### d) Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

---

## ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **Alimentation en eau**

#### **- Desserte en eau potable :**

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.

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Vérification zonage d'assainissement ?

#### **- Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux de distribution doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle de plus de 2 logements doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

## ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des limites du domaine public,
- soit en retrait de minimum 5 mètres,

D'autres reculs sont autorisés sous réserve d'un parti d'aménagement.

Toutefois, un recul de 25 mètres de l'axe des routes départementales de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie et de 6 mètres de l'axe des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie est exigé.

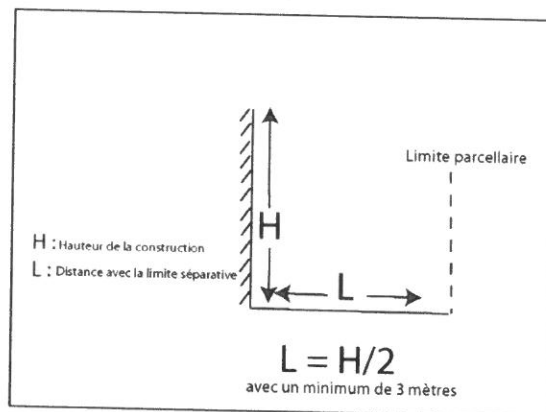
D'autres règles peuvent être admises ou même imposées sous réserve de justifications pour des raisons de sécurité.

Dans le cas des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif l'implantation à l'alignement ou avec un retrait moindre est autorisé.

## ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- ou en retrait de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

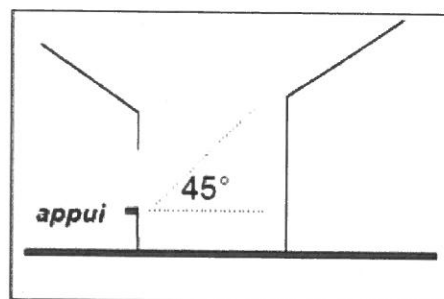


Les abris de jardins inférieurs à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit en limite séparative soit avec un recul de minimum 1 mètre.

Dans le cas des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif l'implantation avec un retrait moindre est autorisée.

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

Si les bâtiments ne sont pas accolés les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations 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.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, abris de jardins et aux garages. Néanmoins un recul de 2 mètres minimum devra être respecté.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le terrain naturel, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

1. La hauteur totale de toute construction doit respecter l'homogénéité des constructions voisines, sans dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11 mètres au faitage. De manière générale elle est limitée à 1 niveau en dessous des combles, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
2. Un seul niveau habitable pourra être aménagé dans les combles.
3. La cote de seuil ne pourra excéder 0,20 m au droit de la façade la plus enterrée par rapport au terrain naturel.
4. Les annexes et garages ne doivent pas dépasser celle de la construction principale.

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

### A. 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est proscrit.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5 III 2° du code de l'urbanisme devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 13.

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L123-1.5 III 2° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

## B. Dispositions particulières

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les constructions en matériaux de récupération sont interdites à l'exception des matériaux utilisés dans l'architecture traditionnelle de l'Avesnois (comme par exemple la brique ou la pierre bleue).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites.

### 1. Pour les constructions à usage principal d'habitation

#### a. Volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### b. Murs extérieurs

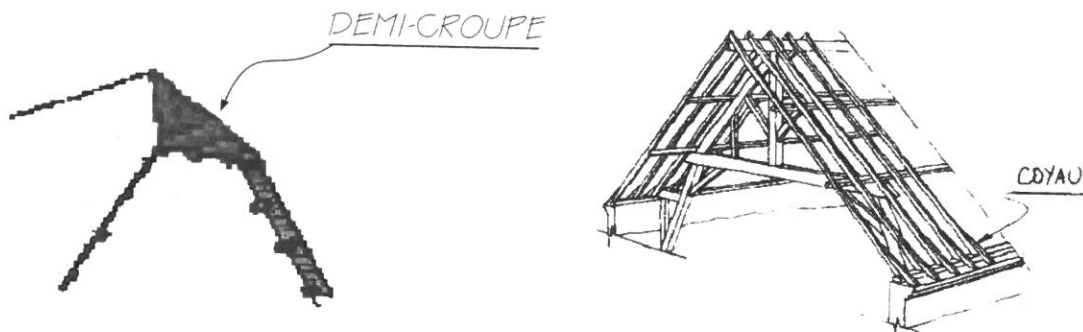
Les façades des nouvelles constructions à usage d'habitation seront composées de briques de teinte homogène rouge/orangée, et/ou de pierre bleue, et/ou grès, et/ou bois de couleur naturelle et non vernis ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois.

L'emploi de la couleur blanche et du crépi blanc est interdit.

Les joints blancs sont interdits, il leur sera préféré un joint de teinte grise ou de couleur sable.

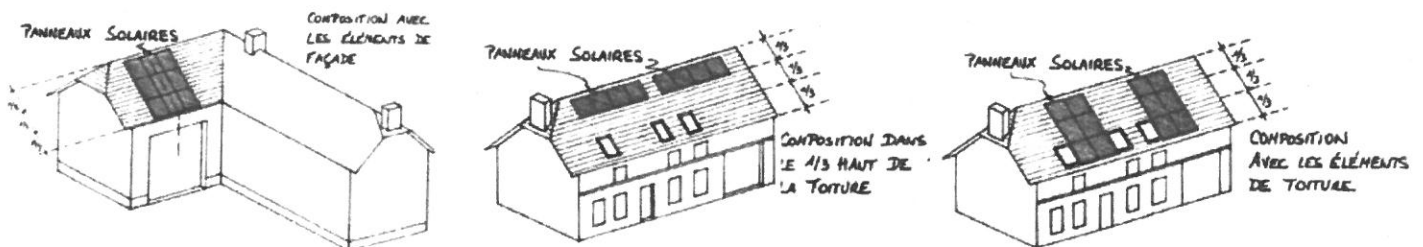
#### c. Toitures

La toiture de la construction principale devra présenter 2 pans et une pente comprise entre 35° et 45°. Néanmoins la réalisation de demi-croupe ou de coyau est autorisée tel que précisé dans les illustrations ci-dessous.



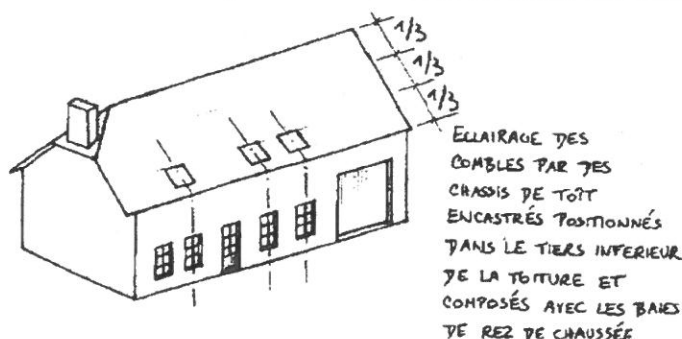
Les toitures devront être composées de tuiles mates de couleur rouge-orangée, d'ardoises de couleur noire-bleutée ou de tout autre matériau de teinte, d'aspect et de pose similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Ces éléments devront être posés en respectant les préconisations suivantes sauf contraintes techniques justifiées.



Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles font partie intégrante de la composition d'ensemble.

Les combles seront éclairés soit par des châssis de toit encastrés, soit par des lucarnes de 1,20 m de large maximum, soit par des fenêtres sur pignon. Ces ouvertures devront être implantées sur le tiers inférieur de la toiture. Et composés avec les baies de rez de chaussée.



#### d. Éléments techniques

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 2. Les bâtiments annexes et extensions

Les bâtiments annexes et extensions devront être réalisés en briques de teinte homogène rouge-orangée, pierre bleue, et/ou bois de couleur naturelle et non vernis, et/ou verre ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois.

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (comme le parpaing par exemple) est interdit pour les façades visibles depuis la voie publique.

Les toitures des extensions devront être composées en harmonie avec la toiture de l'habitation principale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux serres d'agrément.

#### 6. Clôtures

Rappel : Les éléments végétaux sont réglementés à l'article 13 du règlement.

Sont interdits pour l'édification d'une clôture :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- Les plaques de béton visibles depuis le domaine public.

L'utilisation des conifères est interdite dans les haies faisant clôture. Ces haies seront composées de plantations d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

Les clôtures de couleur claires sont interdites.

Les clôtures, vues depuis le domaine public, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre doivent être constituées :

1. soit d'une haie d'essence locale issue de la liste figurant en annexe ;
2. soit d'un grillage vert foncé mat ou gris mat doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe ;
3. soit de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
4. soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en briques de teinte rouge



orangée et/ou pierres bleues ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement,

En limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales issues de la liste figurant en annexe du règlement. A défaut, elles pourront être constituées de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale, brique rouge orangée et/ou pierre bleue, ou en bois ou tout autre matériau de teinte, d'aspect, et d'appareillage similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois ou de plaque béton si elles ne sont pas visibles du domaine public.

Les portails seront composés soit de portes pleines en bois ou métalliques ou d'un dispositif à claire voie. Les piliers du portail seront composés de briques de teinte rouge-orangée, et/ou pierre bleue, et/ou bois et/ou métal de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérent à leur bon fonctionnement.

#### 7. Divers

Un soin particulier sera apporté pour l'intégration dans le paysage des boîtes aux lettres, conteneurs à ordures ménagères et coffrets EDF/GDF. Ils seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement.

---

### ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

---

#### 1. *Principe général :*

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

#### 2. *Dispositions particulières :*

- a) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :
  - Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement en plus du garage.
  - Pour les autres constructions : le nombre de place de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.
- b) Il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, ni dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à de tels logements, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux.
- c) Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- d) Stationnement des 2 roues :

Il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

---

### ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

1. Les plantations existantes lorsqu'elles pourront l'être seront conservées et entretenues.

2. Si une ou plusieurs clôtures sont traitées en haies végétales, celles-ci seront composées d'essences locales figurant sur la liste annexée.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de bosquets.
4. Les surfaces libres de toute construction hors voiries et stationnements, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et/ou plantées d'essences locales figurant sur la liste annexée.
5. Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5 III 2° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :
  - Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
  - Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
  - Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
  - Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
  - Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
  - Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

### **SECTION 3- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé