

ZONE 2AUa

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés actuellement réservés pour l'urbanisation future de la commune à long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du Plan Local d'Urbanisme après 2008, ou d'une révision du PLU avant 2008.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUa 2.

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.

ARTICLE 2AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Les affouillements et exhaussement des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Les clôtures

ARTICLE 2AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite d'emprise des voies, soit en recul.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite séparative, soit avec un retrait.

ARTICLE 2AUa 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

REMARQUES :

Trame viaire et organisation

L'aménagement de ce secteur cherchera la cohérence de l'ensemble formé par les deux zones : la zone 2AUa sera aménagée en continuité et en cohérence avec la zone 1AUa.

L'organisation interne de la zone 1AUa devra avoir sa propre cohérence dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AUa. A terme, une rue ou un accès piéton permettra de relier la rue des Jonquilles à la rue Barthou.

La trame viaire de la zone 2AUa sera composée de une ou deux voies parallèles à la rue Barthou et perpendiculaires à une ou deux nouvelles voies qui se connecteront à la rue Barthou.

Les connexions piétonnes avec le centre du bourg seront assurées par :

- un cheminement entre la RD 955 et la rue Barthou
- un cheminement le long de la zone 1AUa entre la rue Barthou et la rue des Jonquilles.

Ces deux liaisons visent d'une part à mettre en valeur et poursuivre le cheminement existant sur certaines portions et d'autre part de mettre en valeur le micro-relief.

L'aménagement prend en compte le réseau d'assainissement, d'eau potable et d'électricité au droit des zones 1AUa et 2AUa, qui est suffisant pour permettre l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Traitement qualitatif

Le pré-carré sera laissé ouvert sur l'espace commun de détente, ce qui permet de souligner et mettre en valeur le micro-relief. Le fait de ne pas bâtir ce pré-carré entre dans les principes forts d'urbanisation de ce secteur.

Les abords de ces deux zones seront traités qualitativement. En effet, la rue Barthou sera plantée. Il est également envisagé de traiter de manière qualitative (plantations, espaces publics) la marge de recul inscrite en zone 2AUa.

Espace commun de détente

Un espace commun de détente sera aménagé dans la zone 2AUa entre la rue Barthou et la RD 955, tout en étant parallèle au cheminement piéton créé. Cette localisation offre un petit recul par rapport au micro-relief et souligne la direction du cheminement.

Mixité sociale de l'habitat

L'urbanisation de la zone devra observer une certaine mixité sociale de l'habitat en offrant des logements et des lots de taille variables permettant la primo accession, du logement locatif et des lots libres de constructeurs.

La densité des logements sera plus importante aux abords de la rue de la ferme Ste Barbe.