

Zone 1AUb

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court et moyen terme, insuffisamment ou pas équipée, dont la vocation future est d'accueillir des activités.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1.AUb.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.AUb.2., notamment :

- les entreprises de commerce de détail ou non, non liées à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de ventes générales ou spécialisées.

ARTICLE 1.AUb.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, **que les implantations des bâtiments sont compatibles avec la servitude de transport de gaz I3 et que le projet respecte les orientations d'aménagement**, sont admis les constructions érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La destination de ces constructions se limite aux :

- bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- bâtiments à usage d'activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non,
- bâtiments à usage de services, de bureaux, et de commerces liés aux entreprises autorisées dans la zone,
- locaux à usage d'habitation inclus dans le bâtiment à usage d'activités artisanales, sous réserve que ce logement soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,
- équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone,
- aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- clôtures,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.AUb.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ACCES ET VOIRIES

1. Accès :

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès **d'au moins 8 mètres de large** à la voie interne créée pour desservir la zone.

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

L'accès direct sur les RD 549, rue de Lille et le futur contournement est interdit, à l'exception de l'accès unique créé pour desservir l'ensemble de la zone.

2. Voirie :

La desserte de la zone est assurée par un accès unique créé sur la rue de Lille.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de plateforme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1.AUb.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Alimentation en eau industrielle :

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

3. Assainissement :

a) 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.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) 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.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct ou avec tamponnement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence 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 ou avec tamponnement, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

4. Distribution EDF-GDF, PTT, Télédistribution :

Les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain, des constructions, jusqu'au point de raccordement au réseau général.

Article 1.AUb.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1.AUb.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la rue de Lille, au RD 549 et au futur contournement, les constructions doivent être édifiées avec :

- un retrait de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces routes.

Par rapport à la limite d'emprise des voies internes, les constructions doivent être édifiées avec :

- un retrait minimum de 10 mètres pour les façades principales et de 5 mètres pour les façades latérales.

Les implantations devront en outre respecter les exigences de la servitude de transport de gaz I3.

ARTICLE 1.AUb.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 la hauteur de ce bâtiment mesurée au faitage du toit et jamais inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 1.AUb.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1.AUb.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1.AUb.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 9 mètres pour les bâtiments à toiture terrasse, compris acrotère,
- 12 mètres au faitage pour les bâtiments à toiture deux pentes.

ARTICLE 1.AUb.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Aspect :

Les aspects recherchés seront ceux des matériaux contemporains (à titre d'exemples les aspects des enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, des bardages métalliques horizontaux...) **en évitant les teintes vives.**

Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres ...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 1,50 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée, à la face intérieure de la haie, d'un grillage rigide de teinte noir, de hauteur maximale : **1,5 mètres**

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

ARTICLE 1.AUb.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour le stationnement, doivent être réalisés, en dehors des voies publiques, une place par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON) de construction.

ARTICLE 1.AUb.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales, compatibles avec la liste jointe en annexe.

Les terrains doivent comporter à leur périphérie une haie vive, dont la hauteur est fixée à 1,50 mètres.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les espaces libres de construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés, sous forme de bosquet (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison de 1 pour 400 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement.

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Les franges agricoles seront plantées **d'arbres d'essences locales**, à raison d'un sujet tous les 10 mètres, implantés en quinconce de part et d'autre des fossés.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.AUb.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.