

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUe

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités économiques et équipements publics.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation d'équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AUe 1.

Dans une bande de 200 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 943, telle qu'elle figure sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RD 943) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, autres que ceux définis à l'article 1AUe.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I – Par anticipation sur l'urbanisme futur et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, sous réserve que la Collectivité Locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques graves tels qu'en matière d'expositions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

- les constructions à usage de commerces et d'exposition.

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

- les ouvrages souterrains sont autorisés dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale, mais également pour la création de parkings, sous sol, entre sol, caves.

II – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

III – Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau, ou pour la mise en valeur paysagère des constructions autorisées, (le détail du projet sera joint au Permis de Construire).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 6 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules de services de sécurité.

Remarque :

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1 les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux 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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

-Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 pour les constructions à usage d'habitation et avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte pour les autres voies.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur limites séparatives est possible sous réserve que les matériaux utilisés répondent aux exigences des services incendie.

Implantation avec marges d'isolement

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 mètres. En bordure de zone d'habitat actuelle ou future, elle est portée à 10 mètres.

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

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les 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**.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune hauteur maximale n'est fixée.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les bardages et les plaques de toiture non teintées ou en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs de bardage réfléchissantes : les couleurs devront être mates et de préférence foncée.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Clôtures

Les clôtures défensives sont interdites.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE 1AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, avec un minimum de 15 places de stationnement pour 1 000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et de la clientèle.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article 1AU 7 doivent comporter des arbres de haute tige, des buissons ou des haies.

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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