

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

I) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

II) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, et dans une bande de 250m de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 2e catégories, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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.

RN 43 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN 43 et 100m de part et d'autre de l'axe de l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE 1AUc 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AUc 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non 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 importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 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 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les groupes de garage individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voie interne débouchant sur la RN 43. L'accès à la zone sur la RN 43 se fera obligatoirement en un point unique.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail,

au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le 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.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES 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 1AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées :

* avec un recul minimum de :

- 60m de la limite d'emprise de l'autoroute A2,
- 10m de la limite du domaine public ferroviaire,

* à l'alignement :

- de la RN 43 avec un recul minimum de 60m,
- de la voie principale de desserte avec un recul minimum de 10m.

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m pour les voies secondaires de desserte.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.
Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.
Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

L'angle des bâtiments devra être traité avec des matériaux nobles.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et en couleur.

- Hauteur : 2,00m.
- Forme : à maille rectangulaires verticales 50 par 100 mm.
- Teinte : Vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrées de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'ilot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'ilot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.
- Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.
- Les essences végétales devront être régionales.
- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la RN 43, sur une profondeur de 5 m de large à compter de la limite d'emprise de la RN 43, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10m, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10m de large à compter de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

XII. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AUc

(les parties modifiées sont inscrites en rouge)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

I) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

II) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, et dans une bande de 250m de part et d'autre de la plateforme de la **RD 643**, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 2e catégories, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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.

RD 643 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la **RD 643** et 100m de part et d'autre de l'axe de l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article **322-3-1** du code pénal.

Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa moyen recensé sur la zone 1AUc). Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

Aléa sismique

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

ARTICLE 1AUc 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AUc 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ~~ou de services~~ comportant des installations classées ou non 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 importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 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 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les groupes de garage individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.