

ZONE 1AUE

La zone comprend un secteur 1AUEa, qui correspond à une zone principalement dédiée à l'activité commerciale, en lien avec la commune de Chocques.

ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous des équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations éligibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

Les constructions à usage commercial de plus de 300m² de surface de vente. **Dans le secteur 1AUEa, Les constructions et installations à usage commercial sont admises sans minimum de seuil dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage.**

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, 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 exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

- les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

- les installations et dépôts à l'air libre, sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils soient masqués par des plantations.

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

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Conditions d'autorisation d'occupation du sol

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 5 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à [a sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En sus, dans le secteur 1AUEa :

Les accès directs aux parcelles sont interdits depuis la RD943. Ils se feront par la voie de desserte interne.

Réalisation des accès

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.

VOIRIE : Conditions d'autorisation d'occupation du sol

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée, existante ou à créer suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre la circulation et le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour le ramassage des ordures, et des véhicules de secours.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et 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.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Le gestionnaire du service d'assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Égout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration dans le sous-sol et d'insuffisance de capacité d'infiltration ou d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, les prescriptions ci-après définies doivent être privilégiées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voiries et parkings) de moins de 200m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 200m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau existant n'est autorisé en deçà d'une pluie d'occurrence bi-décennale.

Eaux usées

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif:

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif:

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement et le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autres qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées. La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. En cas de préconisation, par le bureau d'études, d'un système autre qu'une filière dite « classique, ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avec obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires industrielles

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.

Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire *réseau* d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ, EXISTANTES OU À CRÉER

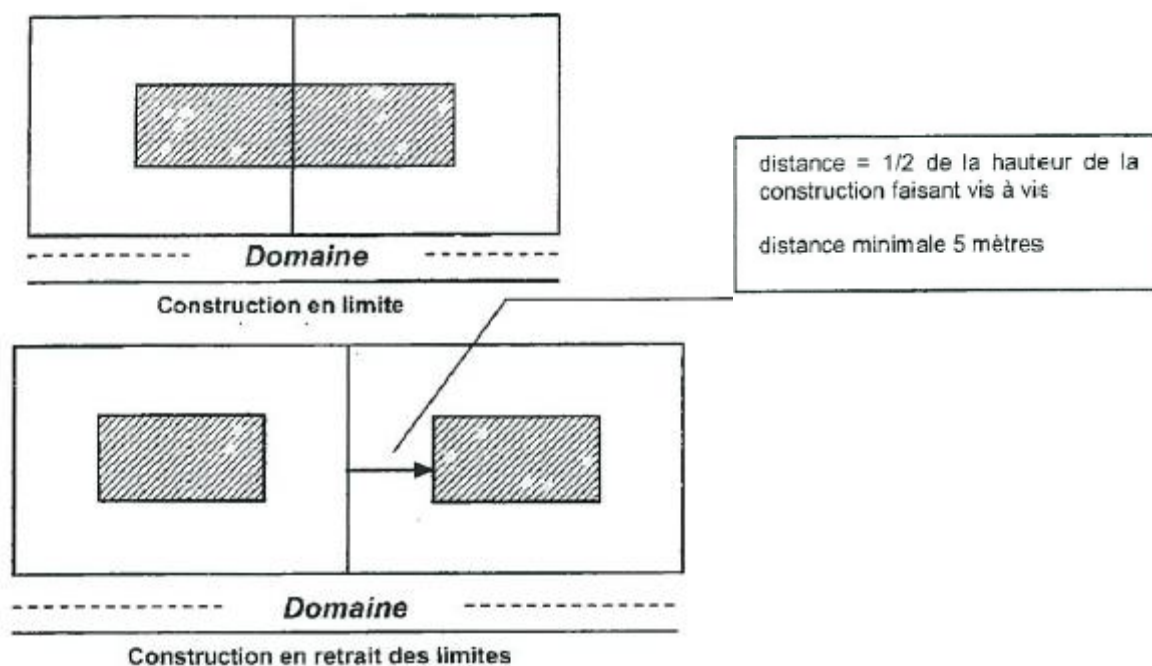
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer sera définie dans le cadre du plan d'aménagement de la zone.

Le long de la RD943, en application de la loi Barnier définie par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions et installations qui ne relèvent pas des exceptions énumérées dans cet article. Pour les exceptions, le recul est d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur 1AUEa, le recul est porté à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD943.

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

Rappel : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



ARTICLE 1AUE 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 des 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.

Dans le secteur 1AUEa : il n'est pas fixé de règle.

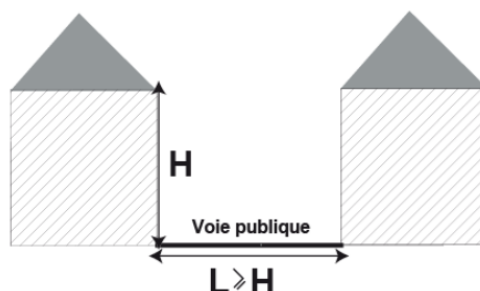
ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

La proportion de terrains obligatoirement réservée à l'aménagement d'espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière, à l'exception des aires de stationnement si celles-ci sont végétalisées et perméables (à condition que la nature du sol autorise l'infiltration des eaux de ruissellement).

Dans le secteur 1AUEa, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1 AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).



Dans le secteur 1AUEa: la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

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.

Est notamment interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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 manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau du toit. La surface de l'enseigne n'excédera pas 5% de la façade donnant sur la voie principale.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En sus, dans le secteur 1AUEa : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les dispositifs techniques ou non devront s'intégrer à leur environnement.

Clôtures

De manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de végétaux d'essences locales (cf. liste en annexe du présent règlement). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, il sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures en bordure de voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies publiques, la hauteur des clôtures doit être au minimum de 1 mètre.

Les clôtures seront de teinte sombre.

Dans le secteur 1AUEa, la hauteur des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements à usage 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement seront mutualisées. **Leur implantation est interdite à l'avant et à l'arrière des constructions autorisées.**

Pour l'ensemble des stationnements découverts, les revêtements seront perméables, sauf risque avéré de pollution.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone, ainsi que l'ensemble des espaces laissés libres, doivent être traitées en espaces verts, avec des arbres de haute tige et des buissons. Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ou bien ils doivent être implantés en continuité des constructions.

Les espaces libres de toute construction doivent rester perméables.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées munies à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100m².

Hormis pour le secteur 1AUEa, pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,6 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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