

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZB s'étend sur les autres parties de la zone de développement de la Cité de l'Europe. Elle est affectée à des constructions à usage d'activités tertiaires, d'enseignement et de formation, et à des équipements qui leur sont liés (tels que des lieux d'exposition).

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *La publicité sur la zone Eurotunnel est réglementée par une Zone de Publicité Restreinte approuvée le 31 Janvier 1995. Celle-ci, jointe en annexe, découpe le territoire en zone. Les pétitionnaires se doivent de se conformer à la réglementation applicable à la zone.*

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

ARTICLE UZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts
- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UZB2,
- les constructions et installations à usage agricole y compris les établissements destinés à l'élevage et à l'engraissement d'animaux
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de vente à l'air libre;
- les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, exceptées les stations-service, les parcs de stationnement publics, les chaufferies collectives et les activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE UZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UZB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée,
- les établissements d'enseignement et de formation,
- les parcs de stationnement liés au bon fonctionnement de la zone,
- les stations services

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tous les terrains, pour être constructibles, devront avoir accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Voirie

L'emprise minimale des voies de desserte sera de 15m, la chaussée aura au minimum une largeur de 7 m.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UZB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau en se conformant à ses caractéristiques.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à même la parcelle ou en cas d'impossibilité technique être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales directement et sans stagnation dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux d'eau privés seront enterrés.

Gaz- Electricité –Télécommunications et Télédiffusion

Tous les réseaux privés (gaz, électricité, éclairage public, téléphone) seront enterrés

ARTICLE UZB 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UZB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction est autorisée le long des limites séparatives :

- dans une bande de 20 m à partir de l'alignement sur rue ou sur un espace collectif.
- au delà de cette limite, la construction en limite séparative est autorisée sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Toutefois :

- si une façade comporte des baies principales, elle devra se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur (telle qu'elle est définie à l'article UZB 10 ci-dessous) avec un minimum de 5 m.
- si une façade ne comporte que des baies secondaires elle devra se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 m.

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

Les constructions seront implantées de manière à respecter les conditions de sécurité incendie, et un ensoleillement minimum des bureaux et pièces habitables. Pour ce faire la distance minimum entre deux façades dont l'une comporte des baies principales doit être au moins égale à la différence d'altitude entre l'appui de la baie la plus basse et le point le plus élevé de la façade opposée.

ARTICLE UZB 9 - EMPRISE AU SOL

Le rapport entre les surfaces construites au sol et la surface totale de chaque unité privative en dehors des bandes inconstructibles indiquées sur le plan, faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ne devra pas dépasser 50%.

ARTICLE UZB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au terrain remblayé réalisé par l'aménageur et avant tous travaux réalisés par l'acquéreur du lot.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

La hauteur indiquée ci-dessus est la hauteur absolue de tous les éléments comportant une toiture ou une étanchéité, à l'exception des mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure de l'ensemble. A l'exception aussi des équipements techniques tels que cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilation, cheminée, etc., qui pourront dépasser de la toiture d'une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UZB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

a) Matériaux et constructions :

Une très grande liberté est accordée à la conception architecturale des constructions et au choix des matériaux. Toutefois pourront être interdits certains matériaux qui ne correspondent pas, soit aux conditions climatiques existantes dans la zone (par exemple insuffisance d'étanchéité au vent ou à la pluie) soit à l'usage des bâtiments (fréquentations du public, passage de véhicules, etc...).

De même, les ensembles urbains constituant une unité découlant du parti d'aménagement (places, alignements imposés, etc...) devront respecter une unité de matériaux, de trame de façade, et de proportion dans les percements.

b) Toitures :

Les toitures terrasses seront traitées soit avec une étanchéité gravillonnée ou auto protégée, soit avec des dalles de protection. En aucun cas une étanchéité bitumineuse ne devra rester apparente. Lorsqu'une partie de toiture traitée en terrasse est susceptible d'être vue depuis les voies publiques (rocales, BD de l'Europe, etc...) il pourra être imposé au constructeur de les traiter en terrasses plantées.

Les équipements techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... seront (sauf impossibilité technique) regroupés dans des superstructures communes, (dans les limites de hauteur déterminées à l'article UZB10). Ces superstructures seront traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.

c) Enseignes

Les enseignes commerciales devront s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne devront en aucun cas dépasser.

Toutefois, des structures spéciales, construites pour recevoir des enseignes ou des publicités, pourront être autorisées conformément aux dispositions de l'article UZB10, à condition qu'elles s'insèrent dans une composition architecturale d'ensemble.

d) Clôtures

Elles ne sont pas impératives, toutefois, si elles sont prévues, elles devront être conformes aux dispositions suivantes:

♦ *Clôtures situées le long du domaine public*

Elles seront réalisées en éléments légers (grillage) et doublées par des haies vives ou des haies taillées au moins sur la face extérieure donnant sur le domaine public.

Pour ce faire, elles devront être en recul de 0,75m par rapport à la limite de propriété. La plantation et l'entretien des haies, même de celles qui sont extérieures à la clôtures, sont à la charge de chaque utilisateur privé.

La hauteur recommandée est de 1,80m. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

Dans certain cas, lorsque des constructions ou des clôtures s'implanteront en limite de propriété, ces dernières devront être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions établies sur la parcelle concernée. Ces matériaux devront avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.

Les portes d'accès aux parcelles situées dans les clôtures en éléments légers devront être constituées de cadres métalliques et de barreaudages verticaux. Les portes en bois, en imitation de bois, ou en matériaux synthétiques sont interdites.

♦ *Clôtures situées entre propriété mitoyenne.*

Ces clôtures seront réalisées en éléments légers, identiques à celles établies le long du domaine public, et doublées de chaque côté par des haies vives ou taillées.

La hauteur recommandée est de 1,80m, toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

♦ *Clôtures situées à l'intérieur des propriétés.*

Dans certains cas des clôtures internes devront être prévues pour dissimuler des ouvrages techniques, des cours de dessertes ou des aires de stockage. Elles seront alors réalisées en éléments pleins, avec des matériaux qui devront avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.

ARTICLE UZB 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

La capacité des parcs de stationnement devra être conforme aux normes suivantes :

- commerces : 1 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- bureaux : 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- activités : 1 place pour 100 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- hôtels : 1 place par chambre

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non construits et notamment la bande de 25m non-aedificandi prévue aux abords de la rocade (mesurée depuis la limite extérieure de chaussée), devront être engazonnés et plantés.

a) les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement réalisés sur terre plein devront recevoir au minimum un arbre pour 6 places de voitures.

Ces plantations seront soit installées selon une trame régulière, soit réparties de manière à rediviser les parcs de stationnement en unités correspondant au maximum à 150 places de voitures.

Les plantations servant à diviser les parcs de stationnement devront avoir une largeur minimale de 3m, et une hauteur minimum tout compris de 1,50m afin de dissimuler les véhicules à la vue des piétons. Cette hauteur est la hauteur totale de l'ensemble des plantations, des jardinières et des merlons de terre éventuels sur lesquels ces plantations seraient mises en place.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont les suivantes :

Dans le secteur UZBa :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,7 sur l'ensemble du secteur.