

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités commerciales, industrielles et de service, dont la présence est admissible au voisinage des quartiers, mais ne permettant pas la mixité habitat-activité.

A l'intérieur de cette zone des terrains, du sous-bassin versant de la Busnes, et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Les zones UE répertoriées sont :

- A l'Est en limite avec Saint Floris à l'Est, la Lys au Nord, rue des Amuzoires à l'Ouest, une zone de 21 ha.
- Au Sud du Bourg entre les rues de Saint Floris, du Marais, une zone de 15 ha environ.

Cette zone comprend un secteur UEa correspondant à des dépôts organiques d'origine industrielle.

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

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les établissements classés 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 des 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.

- Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Ils pourront être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, 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, ainsi que les maisons d'exposition.
- Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, de locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- 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 terrains de camping et de caravane aménagés à titre provisoire pour la durée de la construction
- Dans le secteur UEa, les dépôts de matières organiques sous réserve qu'ils soient directement et exclusivement liés aux activités de la zone UE.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la 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, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

II - VOIRIE

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 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 le demi-tour des camions et des véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 4 - **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

I- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

II - Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduares industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté de Communes Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté de Communes Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté de Communes Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou de la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'emprise publique.

Des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

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

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Une marge de recul minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de la zone ou des limites séparatives. Cette marge d'isolement doit être plantée dans des conditions fixées à l'article 13.

ARTICLE UE 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 5 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits :

- Le maintien 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 imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur total ne pourra dépasser 3 m.

- Lorsqu'elles jouxtent des espaces non plantés, les clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense.

- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UE 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 bâtiments à caractère industriel, 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.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts plantés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking; les plantations doivent être uniformément réparties.
- Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges
- 10% de la surface de la parcelle doivent obligatoirement être plantés ou traités en espaces verts.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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