

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A1, de la voie TGV PARIS-LILLE, de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE de la limite Nord de la commune à la gare et dans une bande de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.
- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.
- 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, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit 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 et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

➤ **Affaissements miniers :**

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

➤ **Présence d'ancien puits de mine :**

Dans la zone se trouvent les anciens puits de mine n°3 et n°5, de l'ancienne concession minière, localisés au plan des servitudes d'utilité publique, et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité seront susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

Ces puits font l'objet d'un périmètre de protection (zone d'intervention) d'un rayon de 15 mètres qui doit rester en permanence :

- dégagée de toute nouvelle construction, ouvrage, ou tout obstacle pour permettre une intervention éventuelle sur les puits ;
- accessible à partir de la voirie publique la plus proche et devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (piste autorisant un passage de 4 mètres de large).

Une zone annulaire complémentaire, de 25 mètres pour le puits n°5 est constructible moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...).

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner le puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour toute construction nouvelle ou existante, autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle,
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'entrepôts,

- 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.

Sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après:

- Les établissements à usage d'activités industrielles comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) 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 (tel 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 ;
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activité 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 équipements à usage hôtelier ou de restauration et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au fonctionnement des entreprises existantes ou à créer ;
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, le gardiennage ou l'entretien des établissements et services généraux ;
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés ;
- Les halls d'exposition et surfaces de vente, sous réserve qu'ils soient le complément d'un établissement d'activité artisanale ou industrielle autorisé ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès

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 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 et qui correspondent à la destination de l'installation.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...)

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par 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 suffisantes.

DESSERTE EN EAU NON POTABLE

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents appelés à en connaître l'utilisation.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,

- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser 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, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Les lignes électriques, téléphoniques, les branchements et autres doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 50 m. de la limite d'emprise de l'autoroute A1 et de la ligne TGV Paris-Lille, pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables de par leur mode d'occupation. Cette distance est portée à 30 m. pour les constructions à usage autre que l'habitation.
- de 10 m. par rapport à la limite d'emprise :
 - de la RN 17
 - de la RD 306
- de 5 m. par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau 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 $H = 2 L$.

Elle ne doit pas être inférieure à 5 m. En bordure de zone, cette distance minimum est portée à 10 m s'il s'agit d'une zone urbaine d'habitat existante ou projetée.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée 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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 15 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Caractère architectural pour les bâtiments d'activité

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les façades visibles depuis les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les clôtures

Les clôtures sur voies et espaces publics ainsi qu'en limite séparative sont obligatoires.

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.

Est interdit pour les clôtures l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Enseignes – Publicité

La publicité sous toutes ses formes doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment aux lois n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 et n° 95-101 du 2 février 1995 ainsi qu'à leurs décrets d'application.

En l'occurrence, les enseignes lumineuses et non lumineuses :

- Ne peuvent dépasser les limites du mur sur lequel elles sont apposées ou constituer par rapport à lui une saillie de plus de 25 cm,
- Leur surface unitaire maximale est de 16 m²,
- Ne doivent pas dépasser 6,50 mètres de hauteur lorsque leur largeur est supérieure à 1 mètre et 8 mètres lorsque celles-ci sont inférieures à 1 mètre,
- Leur dispositif ne doit pas être installé à moins de 10 mètres d'une baie d'un immeuble d'habitation situé sur fonds voisin s'il se trouve en avant du plan du mur contenant cette baie.
- Leur dispositif ne peut être installé à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à une limite séparative de propriété (deux dispositifs accolés dos à dos et de mêmes dimensions peuvent être installés sur la limite séparative pour des activités s'exerçant sur fonds voisins).

En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

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).

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial : il doit être aménagé des surfaces suffisantes :

- 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.

Doivent être réservés en particulier les espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au bon fonctionnement de ces établissements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre couvrant au minimum 20 % de la surface de la parcelle.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés; des rideaux d'arbres doivent masquer les zones de stockage aérien.

Les marges de recul en limite de zone telles que définies à l'article 7, doivent être traitées en espaces verts comportant éventuellement des arbres de haute tige, des buissons et obligatoirement (en limite de séparation) une haie vive d'essences locales.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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