

**ZONE UE**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros ou de services. Elle correspond à la zone d'activité situées aux abords de la RN 50 s'étendant jusqu'au sud de la Scarpe canalisée.

##### II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UE comprend un secteur UEa où les établissements présentent des hauteurs plus importantes

##### III -RAPPELS

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.

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

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

#### **ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

#### **ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :**

Sont admis dans toute la zone :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette totale.

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

Les équipements publics d'intérêt général.

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Sont admis, en sus, dans toute la zone à l'exception du secteur UE(I) :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.

Sont admis spécifiquement, en sus, dans le secteur UE(I) :

Les constructions à usage de bureaux, commerces et services.

Les constructions liées aux équipements sportifs et socio-culturels.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### I - ACCÈS

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 4 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur la RN 50 et sur la RD 307 est interdit.

##### II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### 2) EAUX INDUSTRIELLES

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

### 3) ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### - réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> 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 (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> 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.

### TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

## **ARTICLE UE 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 UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

La façade des constructions ou installations doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RN 50 et à la RD 307.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 m à partir de la limite d'emprise de la voie ferrée Paris Nord - Lille,
- 10 m à partir de la crête de berge de la Scarpe
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, d'annexes à la construction principale, la construction pourra être édifiée avec un recul moindre que ceux imposés ci-dessus.

Toutefois, la construction ne pourra être édifiée avec un recul inférieur au recul minimum du bâtiment ou de la construction principale existant.

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

### **A - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

#### **1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point projeté de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2L$ ).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une surface hors d'œuvre nette maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale au faîtage de 2,5 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

## 2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

### B – AUTRES CONSTRUCTIONS

#### 1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

1 - la différence de niveau (H) 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 ( $H \leq 2 L$ ).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

#### 2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 m.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, 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 ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

Dans le secteur UEa :

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 35 m au faîtage.

### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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.

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.

#### - Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi 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 telles que fausses briques, faux pans de bois...

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

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).

#### - Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

#### - Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures doivent être constituées de grillage rigide plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 m;

Les clôtures pleines sont limitées aux aires de stockage. Elles doivent être constituées des mêmes matériaux que ceux de la construction principale

### **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 et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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**

Les aires de stationnement visibles de la RN 50, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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