

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Artois- Flandres

ZONE UD

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de modification simplifiée

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine mixte moyennement dense.

Cette zone comprend un secteur UDa sur la commune d'Estrée-Blanche susceptible d'être pollué dans lequel, en l'absence de sondages attestant la propreté des sols, il convient de prendre des mesures conservatoires.

Cette zone est concernée par des secteurs à risque d'inondations.

Cette zone est concernée par la présence d'un puits de mine sur la commune de Ligny-Les-Aire.

Cette zone est touchée par le périmètre des effets irréversibles (ZEI) autour des établissements SEVESO AS — seuil haut correspondant aux établissements industriels UGINE et ALZ présents sur la commune d'Isbergues.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les campings et caravanings.
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- La création de sièges d'exploitation agricole.
- Les éoliennes.

Dans le secteur UDa, sont interdits tous modes d'occupation et d'utilisation des sols mis à part ceux nécessaires à la dépollution du site.

Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage, les constructions de sous-sols sont interdites, les caves étanches sont tolérées.

Dans un cercle de rayon de 15 mètres autour du puits de mine figurant au plan de zonage de la commune de Ligny-Les-Aire, sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature.

Dans le secteur ZEI :

- Sont interdites les nouvelles implantations d'établissements recevant du public (sauf 5^{ème} catégorie), de parcs d'attraction, de loisirs ou aires de sport avec structure destinée à l'accueil du public, aires de camping ou de stationnement de caravanes.
- Sont interdites les nouvelles implantations de constructions à destination d'activités industrielles ou de service qui augmenteraient significativement le nombre de personnes exposées au risque encouru.
- Sont interdites les créations de routes dont le trafic prévu excède 2000 véhicules par jour.
- Sont interdites les créations de voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'activité, y compris agricole, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - Qu'elles soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ou de dangers tels qu'explosions, incendies
 - Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

Dans le secteur ZEI, les constructions nouvelles à destination d'habitation sont autorisées dans la limite d'un COS de 0,2.

En sus, dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage, la hauteur des seuils de construction devra être d'au moins 0,6 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A. ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'édification d'une construction principale (derrière ou devant une autre construction principale, existante ou à venir, desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie, telle que définie ci-après), n'est possible que si cette construction ne constitue pas une deuxième rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte. L'autorisation peut être subordonnée:

- A 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.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

B. VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent :

- Permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux industrielles : 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 appelés à en connaître.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales : Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

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 système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

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 USEES:

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

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 ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

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

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés dans la mesure des possibilités techniques.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les façades arrières des constructions à destination d'habitation ne doivent pas être édifiées à plus de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Aucune construction à destination d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou des berges des cours d'eau navigables.

Les constructions à destination d'activités doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies, ce recul minimum est amené à 10 mètres pour les voies Départementales et Nationales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou minimum à 0,5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Lorsqu'il s'agira d'extension mesurée de constructions existantes, il pourra être fait abstraction de ces règles.

Des modulations peuvent être admises ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux et de sécurité.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Néanmoins et dans tous les cas :

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A26 et de 75 mètres depuis l'axe de la RD 943. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de :

- De 20 mètres de l'axe de l'A26 ;
- De 10 mètres de l'axe des RD 943.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1,60 mètres pour les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m².

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
 - Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.
 - Lorsqu'il s'agit d'une extension mesurée de la construction principale.
 - Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m².

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou minimum à 0,5 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 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.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser : la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des parcelles dont la surface est supérieure à 500m² est fixée à 40%.

Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des bâtiments annexes (abris de jardin, garages, abris de bois, ateliers) ne jouxtant pas la construction principale 70 m².

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES.

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$).

B. HAUTEUR ABSOLUE.

- La hauteur d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (soit $R + 1$). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
- Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être admise dans la limite suivante pour les projets présentant un intérêt architectural certain :
 - 9 mètres à l'égout de la toiture (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur) pour des opérations de constructions totalisant plus de 2000m² de surface de plancher.

Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage, la hauteur des seuils de construction devra être d'au moins 0,6 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

B. BATIMENTS, CLOTURES, EQUIPEMENTS

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour les bâtiments à destination d'activité agricole.

I. BATIMENT

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- L'utilisation en couverture pour les constructions principales des matériaux d'aspect ondulé (ex : tôles plastiques) est interdite.
- Les règles ci-dessus, pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale.

Pour les annexes, les matériaux seront en harmonie avec ceux de la construction principale (les plaques béton à l'état brut sont proscrites).

II. CLOTURES

Pour les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limites séparatives à l'avant de la construction principale, la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, s'il est prévu une partie pleine, elle sera réalisée en matériaux de type briques et ou avec un matériau recouvert d'un enduit teinté dans la masse, de plaquettes, briques de parement, briquettes.

En limites séparatives, à l'arrière de la construction principale, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. Leur partie pleine s'il en existe, ne pourra dépasser 0,50 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La partie pleine des clôtures des terrains situés à l'angle de voies ne doit pas dépasser 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans tous les cas, les barbelés sont interdits.

D'autres types de clôture ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités inhérentes à la nature de l'occupation ou au caractère de la/des construction(s) édifiées sur les parcelles voisines (ex : nuisances, nécessités pratiques d'une activité, etc.).

III. EQUIPEMENTS

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. GENERALITES

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

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée, au minimum une place sera prévue.

- Pour les constructions à destination d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement.
- En sus, pour les opérations d'aménagement, à destination principale d'habitation individuelle ou collective, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

B. CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE COMMERCES OU DE BUREAUX

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 service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher sauf si le pétitionnaire justifie notamment d'un nombre d'emplois lui permettant de réduire ce ratio (stockage important, bâtiments à production automatisée).

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur ZEI, les constructions nouvelles à destination d'habitation sont autorisées dans la limite d'un COS de 0,2.