

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE est une zone urbaine spécifique. La zone est dédiée aux habitations sous conditions, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- UEr : Secteur de renouvellement urbain à vocation économique.
- UEIr : Secteur de renouvellement urbain à vocation agro-industrielle.
- UEI : Secteur à vocation économique spécifique aux activités de carrière.
- UEvr : Secteur correspondant à la ZAC de la verte rue.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières.
- Le commerce et activités de service hormis ceux autorisés sous condition.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques.
- Le commerce de gros et de détails dans toutes les communes à l'exception de Bailleul, Nieppe, Steenvoorde, Terdeghem et Hazebrouck.

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions particulières en zone UE et UEIr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les constructions et extensions des industries, artisanat, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les reconstructions après sinistre ou de bâtiments ayant conservé leur caractère d'habitabilité à condition que :
 - le rapport entre les surfaces développées hors oeuvre nette nouvelles et existantes soit inférieur ou égal à 2 dans la limite de 250 m² de surface de plancher ; - la construction soit édifée sur la même unité foncière et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.

Sont autorisées en sus sous conditions particulières en secteur UEr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qu'il s'agisse Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les créations de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.
Les constructions et extension des commerces et équipements de services à condition qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - de ne compromettre l'activité en place à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées les changements de vocation réalisés sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones

Sont autorisées en sus sous conditions particulières en secteur UEvr sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

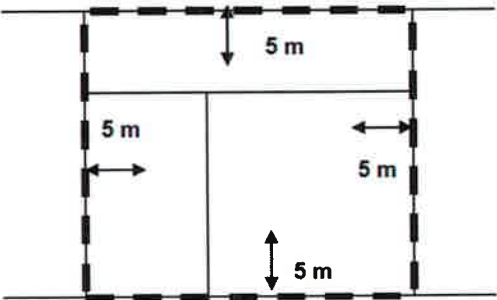
- Les constructions à usage commercial ne sont autorisées que si elles sont en complément d'une activité principale de production sur le site

Sont autorisées en sus sous conditions particulières en secteur UEI sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

- Les nouvelles constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées à l'activité des carrières existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les habitations strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.
- L'extension ou la création d'annexe des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions et/ou extension d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussement du sol.

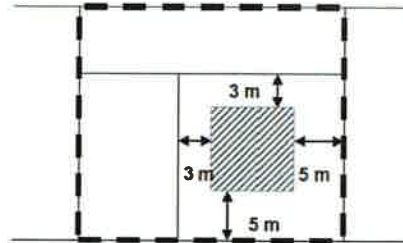
THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	<p>Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 mètres de la limite d'emprise publique.</p> <p>Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.</p> <p>Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Cf. Dispositions générales</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Distances par rapport aux limites de zones</u></p> <p>Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 5 mètres.</p> 

Limites séparatives des terrains

En cas de division parcellaire, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Disposition particulière au secteur UEvr :

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 5 mètres des limites de zones et des limites séparatives.

Emprise au sol	Habitat	Non réglementée.
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 80 %.
	Autres destinations	Non réglementée.
Hauteur	Habitat	<u>Hauteur absolue</u> : 7 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales. <u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales

	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	<u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres (voir hauteurs précisées au plan de zonage – Planche A)
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales <u>Disposition particulière au secteur UEIr :</u> La hauteur maximale autorisée pour les unités de stockage ou de production par le froid est de 35 m.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes concernées par la zone	
Intégration des constructions	Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières, est toléré. En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en matériaux d'aspect brique. Les constructions liées aux réseaux de distribution doivent être réalisées en aspect briques, sauf contraintes techniques.
Toiture	Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles, dans la gamme de la tuile rouge ordinaire ou vernissée noire. Toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus). Les dispositifs solaires sont autorisés sur la toiture principale.

Clôtures	<p>Les clôtures, leur nature, leur implantation et leurs dimensions apparaîtront clairement sur la demande de permis de construire. En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture (grillage à maille droite et d'une hauteur limitée à 2 mètres).</p> <p>Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines, n'excédant pas 2 mètres de haut, peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.</p> <p>En sus sur le secteur UEvr :</p> <p>Toutes les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles associeront des poteaux de bois de section carrée, un grillage soudé et galvanisé à maille carrée. La partie supérieure des clôtures pourra être réalisée à l'aide de 3 fils ou câbles horizontaux tendus.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dispositions particulières aux clôtures le long de l'espace public central <p>Le portail sera dimensionné selon les besoins d'exploitation avec une largeur maximale de 7 mètres, dans le respect des principes des clôtures. La hauteur sera de 1,80 mètres, identique à celle des clôtures.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dispositions particulières aux clôtures le long des espaces publics secondaires susceptibles d'être créés <p>Le portail aura une largeur maximum de 6 mètres. Il sera conçu dans le respect des principes des clôtures. La hauteur sera de 1,80 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dispositions particulières aux clôtures le long des fossés <p>Elles ne sont pas obligatoires. Elles respecteront les principes suivants : une disposition parallèle au réseau de fossés qui pourra être accompagnée de plantations. Ces plantations seront de formes libres et de variétés locales. Elles pourront accueillir des baliveaux d'espèces régionales.</p> <p>La clôture en elle-même sera en poteaux bois et grillages à mailles carrées galvanisés, la partie haute pourra se composer de 3 fils, la hauteur sera de 1,80 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dispositions particulières aux clôtures séparatives entre parcelles <p>Elles ne sont pas obligatoires. Elles respecteront une implantation parallèle au réseau de fossés et ne seront pas accompagnées de plantations. La clôture en elle-même sera en poteaux bois et grillages à mailles carrées galvanisés, la partie haute pourra se composer de 3 fils, la hauteur sera identique aux clôtures de l'espace public soit 1,80 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Accès aux parcelles <p>Le portail principal d'accès aux parcelles et l'éventuel portillon joint seront réalisés selon le modèle des clôtures dans lesquels ils seront intégrés.</p>
Enseignes	<p>Sur le secteur UEvr, les enseignes seront conformes au Code de l'Environnement, elles seront nécessairement implantées sur les bâtiments ; elles ne pourront déborder de la rive supérieure des bâtiments que de la moitié de leur hauteur. La hauteur des lettres utilisées et de leur support sera au maximum de 1/5° (20%) de la hauteur de la façade concernée.</p>

Espaces libres et plantations	<p>La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.</p> <p>Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres d'essences locales figurant sur la liste annexée.</p> <p>Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.</p> <p>Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront obligatoirement être plantées. Elles devront représenter au minimum 20% de la superficie de chaque terrain</p>
--------------------------------------	--

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	<p>Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins.</p> <p>A minima, il est exigé 1 place de stationnement par logement nouveau créé.</p>
Autres destinations	<p>Des surfaces suffisantes en fonction de l'activité doivent être réservées sur l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En sus sur le secteur UEvr :</p> <p>La moitié au moins de la surface des aires de stationnement réservées aux voitures légères sera réalisée de manière perméable. Les aires de stationnement devront contribuer à la composition de l'espace de chaque parcelle et être cohérentes avec la conception d'ensemble de l'opération : organisation linéaire parallèle aux fossés transversaux. Les aires de stationnement privées pourront être mobilisées pour le tamponnement des eaux de pluie des parcelles dans le cas de pluie d'occurrence centennale.</p>

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales