

Zone UE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécifique, destinée à recevoir des activités économiques.

Cette zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) destiné à la protection des champs captants. Elle est classée en secteur vulnérable S2, dans lesquelles sont admis les installations et occupations du sol admises actuellement dans les zones correspondantes des documents d'urbanisme, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

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

ARTICLE UE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...

ARTICLE UE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve du respect des réglementations en vigueur,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non, sous réserve du respect des réglementations en vigueur,
- les bâtiments à usage de services, de bureaux, et de commerces, sous réserve du respect des réglementations en vigueur,
- les locaux à usage d'habitation, sous réserve que ce logement soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,
- les aires de stationnement, sous réserve qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux,

- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel,

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,
- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines,
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage.

Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

ARTICLE UE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou pluviales devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible ;
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 100 litres minimum est obligatoire.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Aucune extension de réseau ne pourra se faire en aérien.

ARTICLE UE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la route de Camphin.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul, qui ne devra pas être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UE.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres, de la limite séparative.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments de faible surface (de moins de 20m² de SHOB) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres.

ARTICLE UE.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

Le permis de construire 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis pour que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Pour toutes les constructions :

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

- La volumétrie :

Les constructions doivent être constituées de volumes simples et allongés.

- Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés sont ceux issus des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile de teinte locale ...)

D'autres aspects peuvent être utilisés (le bardage métallique, le béton...) à condition qu'ils restent mats et les teintes foncées (brun, gris foncé, marron, noir...).

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teinte blanche et de teintes vives.

- Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente minimum de 15°, soit en toiture terrasse.

- Ouverture :

- Les constructions doivent présenter des façades cohérentes entre elles, et obtenus à partir de la composition d'ouvertures simples et rythmées.

3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée :

- à la face extérieure de la haie, d'un mur-bahut de 0,60 mètre de haut d'aspect brique, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 2,00 mètres),

- à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 2,00 mètres).

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

NB : Par défaut, les panneaux bois de 2m de haut sont autorisés en limites séparatives au-delà de la bande de recul

4 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement ; les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

5 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum, une place de stationnement pour 50 m² de SHON créée.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) doivent être organisés autour d'une cour d'évolution clôturée (confère modalités du point e) et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

ARTICLE UE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives, formant une succession de filtre à l'échelle de la zone.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.

Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales ([cf liste en annexe](#)).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.