

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée à l'activité économique non nuisante, compatible avec la proximité des quartiers d'habitation

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les installations classées soumises à autorisation uniquement à l'exception du secteur UEc,
- les constructions à usage d'hôtels à l'exception du secteur UEai,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs UEai :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans la zone UE et le secteur UEc uniquement :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - ◆ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec la proximité des zones résidentielles,
 - ◆ que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ◆ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitations exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

En sus dans le secteur UEc :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées dans la mesure ou compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques graves tels qu'en matière d'explosion, émanations nocives ou malodorantes ou fumées importantes.
- l'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication 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 constructions et installations destinées aux activités logistiques (entrepôts..)

Dans le secteur UEai, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage de commerces et d'hôtels et les constructions à usage de bureaux dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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.

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

Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées à la destination et l'importance des constructions souhaitant s'installer.

Les voies privées doivent avoir une plate forme d'au moins 8 m de large.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et des divers véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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.

Eau industrielle

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 usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie le recul peut être ramené à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs et 10 mètres de la limite du domaine public SNCF.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

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

a) – *Implantation sur les limites séparatives*

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3.50 à l'égout.

b) *Implantation avec marges d'isolement*

En cas de retrait et sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, 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 $H = 2L$ avec un minimum de 5 mètres.

c) *Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de service*

Une marge de reculement minimum de 10 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

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

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 doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle maximum d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points H=L. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

La hauteur totale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres.

Dans le secteur UEc :

La hauteur totale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 30 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur UEai : La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

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.

a) les façades

Les façades maçonnées ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

b) les annexes

En l'absence de clôture, les aires de stockage doivent être ceinturées par une haie végétale avec des essences diversifiées d'arbustes caducs et persistants. L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et faire l'objet d'une intégration paysagère.

c) les enseignes

Les enseignes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

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).

2) Dispositions particulières

Pour les entreprises artisanales et industrielles :

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Pour les constructions à de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors d'œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

Pour les restaurants:

Il est exigé une place pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage hôtelière

Il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

- 1 place de stationnement par 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul en bordure des zones U ou AU environnantes, telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50 m².

Dans le secteur UEc :

Les marges de recul en bordure du secteur doivent comporter des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 25m² de terrain libre.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

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.

