DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités à usage artisanal, commercial, tertiaire et industriel comportant des installations soumises ou non à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les sites classés.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous-sols seront proscrits.

Une partie de ces secteurs est concernée par les périmètres de protections liés aux établissements relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement présentes sur site. Une trame identifie ces périmètres au plan de zonage. Dans ces zones, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions définies dans les arrêtés d'autorisation de ces installations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les hébergements légers de loisirs
- le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UJ2,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indiqués à l'article UJ 2
- les sous-sols, caves, ouvrages sont interdits.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

Activités

- les établissements à usage de commerces, d'entrepôts et d'activités industrielles ou commerciales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu de prescriptions techniques

imposés pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves telles en matières d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

- les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'artisanat.
- l'extension, la transformation, le changement de procédé de fabrication des établissements à usage d'activités 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.

Divers

- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- la construction bois sous réserve qu'elle soit réservée aux besoins exclusifs du jardinage et qu'elle soit d'une superficie maximum de 20m² de SHON,
- les dépôts à l'air libre à condition, qu'ils soient masqués par des plantations,
- les dispositifs d'assainissement eaux usées devront pouvoir fonctionner en cas d'inondation sans risque de pollution des eaux souterraines.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagement particulier s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UJ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées sur l'ensemble des voies.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 4 mètres.

En aucun cas, cette mesure ne peut s'appliquer en limite des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.

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

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 mètres.

3) Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UJ 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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune hauteur maximale n'est fixée.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent respecter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...).
- les bardages et les plaques de toiture non teintée ou en tôle galvanisée non peinte,
- les couleurs de bardage réfléchissantes : les couleurs devront être mates et de préférence foncée.

Clôture :

Les clôtures défensives sont interdites.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE UJ 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, 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, avec un minimum de 15 places de stationnement pour 1000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et de la clientèle.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article UJ7, doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies.

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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