
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone UE correspond à une zone urbaine à vocation économique.

Elle comprend un secteur UEa en raison de la prise en compte de la proximité de l'autoroute A23 et de la route départementale 549.

Elle comprend également un secteur UEb en raison de la prise en compte de la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la zone de la Carrière Dorée et de la zone de l'Europe pour les nouvelles activités.

RAPPELS

La zone est concernée par l'étude loi Barnier réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur le secteur UEa, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole. -
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité). -
- Les dépôts à l'air libre, les bennes et cuves en façade de la RD938.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Hors secteurs UEb, Les constructions à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales, de bureaux ou de fonction d'entrepôt, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation, 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 extensions des constructions d'habitation existantes dans la zone, à condition qu'elles soient limitées à 60 m² de surface hors œuvre nette et qu'elles aient pour objet d'améliorer le confort ou la solidité des constructions.
- La construction d'annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions d'habitation existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En secteur UEb, les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de fonction d'entrepôt, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. Les constructions à destination d'activités hôtelières, commerciales existantes.

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

1°/ 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 l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Plan Local d'Urbanisme d'ORCHIES

sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dans le secteur UEa, les accès directs aux parcelles depuis l' A23 et depuis la RD549 sont interdits. Ils se feront depuis la voie de desserte interne à créer.

Les accès directs des parcelles à la RD938 sont interdits.

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

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics: lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur UEa :

La plate-forme de la voirie de desserte à créer ne pourra présenter une largeur inférieure à 10 mètres.

Dans le reste de la zone UE :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 12 mètres de large, dont 7 mètres pour la chaussée.

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

1 °/Alimentation 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/Assainissement

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).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes:

La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;

Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le secteur UEa:

Les constructions doivent être implantées avec un recul:

d'au moins 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A23.

de 30 mètres stricts depuis l'axe de la RD549 et depuis l'axe de sa bretelle d'accès.

de 5 mètres minimum depuis l'emprise de la voie à créer dans le cas du scénario n°2 de desserte interne.

Dans le reste de la zone UE:

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Ce recul minimal est porté à :

15 mètres par rapport à l'emprise de la RD938.

25 mètres par rapport à l'axe de la RD549.

50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A23.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite des emprises ferroviaires.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes:

- Dans le cas d'une implantation en retrait:

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UEa, cette distance minimale est portée à 10 mètres depuis la limite séparative avec la parcelle d'habitation.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée:
 - 1) A l'intérieur d'une bande de 35 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
 - 2) A l'extérieur de cette bande:
lorsqu'il s'agit de bâtiments annexés à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Toutefois:

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative de terrain constituant également une limite de zone à vocation mixte doit être au moins égale à 10 mètres, à l'exception des bâtiments à destination de bureaux.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension mesurée d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.
- Pour les constructions à destination d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine public ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

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

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 DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa, la surface au sol occupée par les constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone UE, l'emprise au sol maximale est portée à 80%.

ARTICLE UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Dans le reste de la zone UE :

La hauteur est portée à 20 mètres mesurés à l'égout de la toiture pour les constructions industrielles. Pour les autres destinations de constructions d'activités, la hauteur est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité (cheminée, antenne, ...).

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder un maximum de R+I+ C (rez-de-chaussée+ 1 étage+ les combles).

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

Dans le secteur UEa:

Les couleurs des bâtiments seront mates.

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres.

En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles (soit les teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique), leur usage est libre.

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits.

Dans l'ensemble de la zone UE:

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôt, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les clôtures en bordure des voies et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE UE 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- Pour les entrepôts, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 200 m² de surface hors œuvre brute (SHOB).
- Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les constructions à destination d'activités commerciales, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra:

soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement:

soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;

soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres;

soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.(abrogé - article L 332-6-1 modifié par LOIN° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art.44)

ARTICLE UE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UEa:

En bordure d'autoroute et des parcelles d'habitation, les arbustes seront plantés sur une épaisseur minimale de 6 mètres et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur.

En façade de l'autoroute, cette haie sera ponctuée d'arbres de haute tige.

En bordure de route départementale 549 et de la parcelle d'activité voisine, les arbustes seront plantés sur une épaisseur de 4 mètres stricts et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur.

Dans les deux cas, les haies seront composées d'essences variées comportant plus ou moins un tiers d'essences persistantes.

Dans l'ensemble de la zone UE:

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés, sur une surface minimale équivalente à 10% de celle du terrain.

Les espaces libres situés entre les bâtiments et les limites de zones à vocation mixte doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain; les plantations devront être uniformément réparties.

ARTICLE UE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.