

Arrondissement de Dunkerque



Communauté de Communes des Hauts de Flandre

Commune de **Bierne** (59082)



Vu pour être annexé à la délibération en date du

approuvant la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général

Révisé le : 5 mars 2002

Modifié les : 26 juin 2003, 13 septembre 2004 et 7 Août 2009

Mis en compatibilité (arrêté préfectoral) : 9 juillet 2007

Pour expédition conforme

[Le président de la CCHF](#)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités de type PME/PMI.

Il est créé un secteur UE1, correspondant à la zone d'activité située le long de la rue du Noordstraete.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 / Sont admis dans la zone UE et le secteur UE1 :

- Les constructions, les extensions et reconstructions à usage d'activités économiques comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils 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 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 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 travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale.
- Les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés aux constructions existantes.
- Les reconstructions après sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et ayant été régulièrement édifié.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

2/ dans le secteur EU1 :

- Le premier niveau de plancher des nouvelles constructions devra respecter une cote de seuil de 1,70 m NGF

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UE et le secteur UE1 :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE2, y compris:

- la création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole
- Les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris

autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) de dépôts de matériaux divers (dépôts de ferraille - déchets végétaux....).

- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes durant plus de trois mois par an consécutifs ou non en dehors de terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture de toute carrière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération, de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publiques : lutte contre incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieure d'un réseau collectif d'assainissement auquel toute construction devra être raccordée, aux frais du pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique, l'infiltration dans le sol par des techniques alternatives (noues, etc.) sera privilégiée.

Si l'infiltration dans le sol apparaît difficile à mettre en œuvre de par la nature du sol ou la configuration du site, les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs de rétention (bassin paysager, structure réservoir, etc.) puis restituées au milieu naturel.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'infiltration et de rétention des eaux pluviales, justifiée par le pétitionnaire, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau collectif d'assainissement. Le débit de fuite maximal à l'unité foncière est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

L'installation de citernes de récupération des eaux de pluie est recommandée.

c) 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.

4. Distribution EDF - GDF - PTT - Télédistribution

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD3.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés dans le prolongement du bâtiment existant (à l'arrière ou sur les côtés) même si celui-ci est implanté avec un recul inférieur.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment détruit après sinistre.

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

Limites séparatives des terrains

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.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations d'une construction existante, il pourra être admis que la construction soit édifiée sur la limite séparative ou dans la marge de recul imposée au présent article.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment détruit après sinistre.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel (à l'exception des installations spécifiques : types silos, cheminées ou autres rattachées aux installations).

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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, 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.

2. Dispositions particulières s'appliquant à la zone UE et le secteur UE1

a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

b) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

c) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques.

d) Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie. Le grillage sera à large maille pour permettre le passage de la faune ou des passages à faune seront aménagés

La hauteur des clôtures en front à rue est limitée à 2 mètres.

e) Les plantations seront réalisées avec des espèces locales.

Pour la zone d'activité située le long de la rue du Noordstraete, les espèces locales seront des plantes ou arbres à fleurs (espèces entomophiles dont le pollen est transporté par les insectes)

f) Les éléments de mobilier urbain et de signalétique (enseigne, panneaux, affichage...) devront autant que possible apparaître dans la demande d'autorisation de construire.

2. Dispositions spécifiques s'appliquant au secteur UE1

a) Cote de seuil

Le premier niveau de plancher des nouvelles constructions devra respecter une cote de seuil de 1,70 m NGF.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le changement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés :

- soit sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique ;
- soit en dehors de l'unité foncière, dans le cas de la réalisation d'un parking mutualisé entre plusieurs établissements

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Règles générales de plantations pour la zone UE

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées et réalisées en matériaux perméables à l'eau.
- Les plantations seront réalisées avec des espèces locales.

2. Règles générales de plantations pour le secteur UE1

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées et réalisées en matériaux perméables à l'eau.
- Les espèces locales seront uniquement des plantes ou arbres à fleurs (espèces entomophiles dont le pollen est transporté par les insectes).toutes plantations anémophiles sont interdites.

3. Règles particulières pour la zone UE et le secteur UE1

- a) la création ou l'extension de bâtiments industriels est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.
- b) les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.
- c) des rideaux de végétations seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.