

ZONE UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités économiques

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Protection de la ressource en eau

La zone est concernée par les périmètres de très forte vulnérabilité (S1), vulnérable (S2) du projet d'intérêt général de protection des champs captants.

La zone comprend deux secteurs :

- UE-S1 correspondant au périmètre de très forte vulnérabilité du PIG de protection de la ressource en eau des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille.
- UE-S2 correspondant au périmètre vulnérable du PIG de protection de la ressource en eau des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille.

III - RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES :

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En outre, dans le périmètre S1 sont également interdits :

- l'ouverture de toute carrière :

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques
- les puits et forage (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à la surveillance de la qualité)
- les ouvrages souterrains de transports d'hydrocarbure et de produits chimiques

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- des établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerce, service et bureaux comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- des bâtiments annexes et des garages sous réserve qu'ils soient liés aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée
- des clôtures,

En outre, sont autorisées dans le périmètre S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises dans la zone UE sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens 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 sont 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 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 stockage et de mise en œuvre de ces produits sont aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

En outre, sont autorisés dans le périmètre S2 :

- les établissements à usage d'activité 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 stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent se propager et polluer les eaux souterraines.

En outre, dans les périmètres S1 et S2 :- les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

- les exhaussements de sol, remblaiements, quelles que soient leurs dimensions, sont autorisés à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux, et qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

- 1- La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- 2- Un système de confinement permette 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 les garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures, 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.

ARTICLE UE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

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

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

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

VOIRIE

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies 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 publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

L'assainissement devra être conforme au zonage d'assainissement

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordée 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.

ASSAINISSEMENT

Dans les périmètres de protection des champs captants, S1 et S2 :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie 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.

Eaux usées domestiques 1- 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 collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement 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 prévu la réalisation du réseau desservant le terrain.
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

2- 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 l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux usées résiduaires des 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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines

ARTICLE UE5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions ou installations doit être implantée avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 16m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

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 d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 16m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Dans le cas de fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs, l'implantation en limite séparative est admise.

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 ne peut être inférieur à 4m.

ARTICLE UE 9 - 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 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

2. Pour les constructions à usage autre que l'habitat

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général :

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.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, béton cellulaire)
- les panneaux d'imitations de matériaux telles que par exemple les fausses briques, faux pans de bois

Dispositions particulières :

- Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades. Toute inscription sur les toitures est interdite.
- Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Le bois est autorisé pour les façades sous réserve qu'il ne représente pas plus de 50% de la surface de la façade.

Les logements de fonctions

- Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.
- L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).
- Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les matériaux tels que la tuile ou l'ardoise.

Les bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation, visibles du domaine public, ne doivent pas nuire, ni par leur aspect, ni par leur volume à l'environnement immédiat dans lequel elles s'intègrent.

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

Les clôtures

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur

hauteur : 2.00 m

teinte : vert foncé

forme : grilles ou grillages rigides doublées côté rue d'une haie vive composée d'essences locales.

TELECOMMUNICATIONS/ ELECTRICITE/ TELEVISION/ RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds à l'arrière du bâtiment principal

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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 ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- pour le stationnement des vélos : pour le personnel dans un espace clos spécifique d'au moins 3 m² à raison de 1m² par tranche de 200m² de surface de plancher et pour les visiteurs à raison de 1m² par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les résineux sont interdits dans les haies.

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.