

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit 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 et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

ARTICLE UE. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont totalement interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 1 et notamment :

- Les constructions à usage agricole.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- Les affouillements et exhaussements du sol exception faite de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.

ARTICLE UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont uniquement admises sous réserve des conditions fixées ci-après et des indications énumérées à l'article 2 :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de transport, d'entrepôts.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements généraux de la zone.
- Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels 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.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant ou non 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.- Les travaux d'amélioration ou la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- En bordure des zones d'habitation, des aménagements destinés à réduire les dangers et nuisances peuvent être exigés pour tout projet.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie et de façon à permettre aux véhicules automobiles, et notamment aux véhicules lourds, d'entrer et de sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En bordure de la RD 630, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation générale, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 10 mètres,
- Les carrefours, ainsi qu'éventuellement les voies en impasse, doivent être aménagés afin de permettre une évolution aisée des véhicules lourds.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE UE. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée

Assainissement

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 pluviales.

Eaux usées domestiques et vannes.

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

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues sur la législation et la réglementation en vigueur.

Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 20 mètres du bord de la RD 630,
- 15 mètres du bord des chemins départementaux,
- 10 mètres du bord des autres voies.

L'article 6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

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

Les constructions implantées en limite séparative elles doivent s'en écarter d'une distance définie dans un rapport équivalent à $H = L$ et jamais inférieure à 4 mètres.

L'article 7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

ARTICLE UE. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non jointives, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

L'article 8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, mesurée au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE UE. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; en particulier, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc...) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Dispositions particulières

- Aspect des constructions
- Les constructions doivent être intégrées dans le tissu urbain et le paysage environnant par une recherche d'aspect, et en particulier, par un traitement des couleurs de façades.
- L'utilisation en façade de bardage métallique non peint et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est également proscrit.
- L'utilisation des matériaux traditionnels comme la brique ou la pierre blanche calcaire est recommandée. Mais toutefois, des matériaux différents et plus modernes (verre, métal, béton...), peuvent être utilisés.
 - S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale justifiée, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.
 - Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
 - Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.
 - Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement
- Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure de voie sauf nécessité due au genre d'activité et dans ce cas, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.
Les clôtures sont à éviter en front-à-rue et à remplacer par des aménagements paysagés.

ARTICLE UE. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique ou privée.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

ARTICLE UE. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de recul en bordure des zones d'habitation.

Dans la zone d'activité, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptées suivant les cas (clôtures hautes pour marquer un stockage, moyennes pour dissimuler l'accès, basses pour délimiter et guider).

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Les arbres à planter sur les espaces verts et parking peuvent être regroupés afin de constituer des ensembles ou massifs boisés.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées. Les marges de recul par rapport aux voies et limites de zones doivent comporter des espaces verts notamment des alignements d'arbres de haute tige d'essence régionale.

LES SECTEURS NON BATIS, RESERVES A UNE FUTURE EXTENSION DOIVENT OBLIGATOIREMENT ETRE ENTRETENUS SOIT EN CULTURE SOIT EN ZONE NIVELEE, ENHERBEE OU ENGAZONNEE ET ENTRETENUE OU TRAITES EN ESPACES VERTS.

Un minimum de 10% des espaces libres intérieurs aux terrains doit être planté ou traité en espaces verts. Les arbres de ces espaces doivent être en majorité (environ 80%) d'essences régionales et présenter un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharge doivent être masqués par des rideaux d'arbres d'arbustes ou de haies.

Les haies recommandées accompagnant les clôtures seront un mélange de type haie mixte rurale ne comportant pas plus de la moitié environ de végétaux persistants.

Tout arbre ou arbuste, abattu ou détruit doit être remplacé à l'identique

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UE est fixé à 0,80