

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales ainsi que des activités tertiaires liées à celle-ci. Elle est divisée en trois secteurs : UEa-S2, UEa-F2, UEb-S1, UEb-S2 et UEc-F2.

- Le secteur UEa est destiné à des activités industrielles, artisanales, de bureaux et de service
- Le secteur UEb est destiné à des activités artisanales, de commerce, de service et industrielles de faible superficie
- Le secteur UEc est destiné à des activités de stockage et de bureaux dans les constructions existantes

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UEa –F2 :

- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de débris, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La création d'infrastructures routières de grand transit,
- La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur UEb-S1 :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts souterrains enterrés ou en fosse d'hydrocarbures et de produits chimiques ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable) ;
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Dans le secteur UEc-F2 :

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de débris, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- La création d'infrastructures routières de grand transit,
- La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

## ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UEa-F2 :

- Les établissements à usage d'activité 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 forages et puits s'ils sont nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- La création de plans d'eau s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.

- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées (imperméabilisées), sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les logements de fonction exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitations existantes.
- Les exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- La création d'infrastructures routières de grand transit en direction des aménagements liés à la navigation sur la Deûle.

Dans le secteur UEa-S2 :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
  - o 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 ;
  - o 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 garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans les secteurs UEb-S1 et UEb-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, 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 pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- Les bâtiments à vocation industrielle, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1982.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Les logements de fonction exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les améliorations apportées au confort et à la solidité ainsi que la reconstruction des constructions à usage d'habitations existantes.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- Les équipements d'infrastructure.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
  - 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 ;
  - 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 garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Dans le secteur UEc-F2 :

- Les changements d'affectation des bâtiments existants à condition de ne pas créer d'établissement industriel, artisanal, hôtelier et de commerces.
- Les extensions, sous réserve de la compensation exacte de l'emprise au sol du projet par la réalisation d'une surface équivalente en espaces verts, et ce sur la même unité foncière.

## SECTION II - 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.

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès pour véhicules automobiles sur la voie publique ou privée communale. Toutefois, un second accès pourra être autorisé sur les parcelles de plus d'un hectare.

Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

Voies de communications dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 :

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

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être 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 garanties de résistance aux actions

mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

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.

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 ;

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement.

### 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 (collectif non collectif)

En assainissement collectif :

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

En assainissement non collectif :

Un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire de réseau

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public 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 prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

### Dans le secteur UEa-F2

Les constructions ou installations doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'une voie marque la limite entre la zone industrielle et la zone d'habitat, la profondeur de la marge de recul est portée à 20 mètres, elle est comptée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en secteur d'habitat considéré sans que le recul sur les parcelles industrielles puisse être inférieur à 10 mètres.

### Dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes.

Pour les constructions situées sur des lots arrières et pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la construction doit être implantée en limite d'emprise publique ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1°) Limites séparatives de parcelles

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à sa hauteur moins 5 mètres ( $L = H - 5$ ) et jamais inférieure à 5 mètres.

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Toutefois, les équipements de service public, tels que transformateurs E.D.F., autocommutateurs de téléphone et toutes autres constructions nécessaires à l'accès aux services publics de distribution de l'énergie électrique ou autres services publics, même à usage exclusif de leur bénéficiaire, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum des limites séparatives à conditions que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement (par exemple, utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ..., accompagnement végétal).

## 2°) Limites de zones

- Hors zone industrielle, l'implantation des constructions et installations sur des parcelles périphériques à la limite de zone UE du PLU est portée à 10 mètres des limites séparatives.
- En zone industrielle, l'implantation des constructions et installations sur des parcelles périphériques à la limite de zone UE est portée à 20 mètres des limites séparatives.
- A l'exception, les constructions abritant des activités tertiaires ou à usage d'habitation telles que bureaux, services sociaux ou logements, sur des parcelles périphériques à la limite de zone UE en zone industrielle pourront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites de cette même zone.
- Les constructions et installations nécessaires au service public de l'électricité ou autres services publics, sont seulement soumises au respect des règles par rapport aux limites séparatives visées au 1° ci-dessus.

## 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 minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.



## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le secteur traversé par des lignes hautes tensions, la hauteur maximale au faîtage est ramenée à 8 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien par exemple). Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Aspect des constructions**

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses par exemple) est interdit.

Dans les secteurs UEb-S1 et UEb-S2 les façades des bâtiments implantés le long des voies principales seront traitées en harmonie avec les constructions à usage d'habitation, de façon à marquer une transition harmonieuse entre l'habitat et l'activité.

### **Clôtures**

- Les clôtures, à l'alignement, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Dans le cas où la clôture est composée d'une haie, elle sera plantée d'essences locales.
- Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 2 mètres.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

En aucun cas une place de stationnement ne peut avoir des dimensions inférieures à 2,5 sur 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante

pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, des aires de stationnement - à raison d'une place de stationnement minimum par logement - et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement minimum par logement doit être aménagée sur le terrain.

Pour les extensions et réhabilitations à usage d'habitation entraînant la suppression de places existantes, une place de stationnement minimum par place supprimée doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les extensions et réhabilitations à usage commercial ou de service, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les changements de destination créant une habitation, une place de stationnement doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

Pour les changements de destination créant un local commercial ou de service et entraînant la suppression de places existantes, des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire l'accueil du personnel et des visiteurs.

Pour les extensions et les réhabilitations de construction existante créant un ou plusieurs nouveaux logements, une place de stationnement minimum par logement créé doit être aménagée sur le terrain ou dans un périmètre de 150 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur /demandeur est autorisé soit :

- A aménager sur un autre terrain, dont il justifie la pleine propriété, situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- A justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres, plantés et engazonnés doivent couvrir au minimum 30 % de la superficie de chaque unité foncière. Ce minimum est réduit à 20 % dans le secteur UEb.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones devront comporter des espaces verts, associés éventuellement avec les aires de stationnement.

### ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

### ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

### ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant