

**ZONE UE**

**ZONE UE**

**PREAMBULE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

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

**II- SECTEURS DE PROTECTION**

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

**III- RAPPELS**

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille, dans une bande de 30 m et de 100 m de part et d'autre de la RD 54 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

## **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.

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

### **SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES**

#### **Dans toute la zone :**

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées sous réserve qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement de l'aérodrome et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.

Les bureaux.

Les commerces liés à une activité.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors-œuvre nette totale.

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations

#### **De plus, dans le secteur (S2)**

Les établissements à usage d'activités autorisés 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 autorisés 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 pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés 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.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

## **ARTICLE UE 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **I-ACCÈS**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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 nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Chaque terrain ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur les voies ouvertes à la circulation ou deux accès en sens unique. Selon les cas, un second accès peut être autorisé ; ces accès doivent être distants d'au moins 25 m de tout carrefour.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

### **II-VOIRIE**

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au moins trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées 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 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 doit avoir une largeur minimale de 6,5 m.

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**

### **1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) EAUX INDUSTRIELLES**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans la limite de la réglementation correspondante.

### **3) ASSAINISSEMENT**

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent 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.

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 ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

#### **Eaux usées**

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

#### **Eaux résiduaires des activités**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation 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.

#### **Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

### **3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION**

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

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 10 m de la limite d'emprise sauf dans le cas de constructions annexes légères (verrière, véranda, sas d'entrée, ...) accolées à la construction principale ;
- 6 m de la limite d'emprise dans le reste de la zone et pour les constructions annexes accolées mentionnées ci-dessus ;
- 10 m de la limite d'emprise de la voie ferrée pour tous les bâtiments.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.

### **I- IMPLANTATION 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 différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;
- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

### **II- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES**

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

## **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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments, et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 m au faîtage.

- Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1) PRINCIPE GENERAL**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les constructions édifiées sur une même parcelle doivent être en harmonie.

#### **2) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

##### **a- Bâtiments annexes**

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

##### **b- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes**

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent

être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.

c- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

d- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

e- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage accompagné d'une haie vive.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS 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.

Pour les nouvelles 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.

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 dans l'environnement immédiat 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 de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de 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 ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations ainsi que les marges de recul imposées à l'article 7 doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, pelouses,...) d'une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Des arbres de hautes tiges devront obligatoirement être plantés dans les marges de recul imposées à l'article 7 par rapport aux limites de zones U ou AU.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul imposées à l'article 6 doivent comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.