

Sujet : [INTERNET] Dossier Exeter à Leers

De : Rémi Martinez <remi.martinez26@gmail.com>

Date : 16/02/2022 19:37

Pour : pref-dcpi-enquete-publique@nord.gouv.fr

Étant donné le règlement de la ZI ci joint nous refusons que le projet soit signé en l'état.

En effet il ne respecte pas le règlement en plusieurs points :

- distance minimum de 50m à partir de la frontière
- interdiction d'avoir un bâtiment avec ancrage au sol de plus de 50% de la parcelle - interdiction d'avoir un volume m3 aussi important.

Tout ceci étant bien précisé clairement nous demandons à ce que le projet soit revu complètement fin de respecter la réglementation.

Voici nos préconisations :

La zone concernée étant ZAC-ZI, nous ne nous opposons pas à ce type de construction. Toutefois, nous souhaitons un aménagement cohérent avec le site et respectueux des habitations en proximité (moins de 40 mètres pour la plus proche en Belgique et environ 70 mètres de la 1ère en France).

Le paradoxe est que l'un des entrepôts les plus hauts de la ZI (15 m env.) serait à la fois l'un des plus proches des habitations. Projet non respectueux des riverains (France/Belgique).

Le permis de construire déposé mentionne « aucune habitation dans les 200 mètres » !!! Ceci pour un entrepôt classé ICPE. Postulat erroné qui n'a pas été relevé par les différentes instances

Préfecture/DREAL et dont la conséquence est que le bâtiment n'est pas soumis à une étude d'impact !

–) Conséquences du projet en l'état :

- * nuisances sonores liées au fonctionnement de l'entrepôt (24 quais de chargement côté habitations rue Gibraltar droite en France et Chemin vert en Belgique...) et au trafic des PL (80/j) rue Picavet
- * éclairage nocturne (sécuritaire) trop intense
- * diminution, voire disparition, de l'ensoleillement hivernal pour les habitations proches en regard de la hauteur du bâtiment (proche des 15 mètres) !
- * nuisance visuelle / impact négatif paysager sur une zone rurale en entrée de Leers
- * Inconnue des produits stockés car entrepôt « livré en blanc » –) nuisances ?? risques sanitaires ?
- * PL égarés sur des routes de campagne non adaptées : renforcement de la signalisation horizontale (+5 T) indispensable
- * Conditions de chantier non définies à ce jour : jour/nuit/ WE ?

Nous exigeons la tenue d'une réunion publique en présence des élus concernés (France / Belgique) et de la société EXETER qui n'a pas eu lieu pendant la période de consultation du public !.

Le projet a été initié sans aucune communication directe en amont et actuelle de la part de la municipalité envers les citoyens. Nous avons découvert le projet lors de la mise en place fin décembre 2021 d'un panneau proposant la location d' « entrepôt en blanc pour le T4 2022 »

L'argument consistant à mettre en avant la création d'emploi ne me semble pas fiable. En effet, les

entrepôts (4 cellules) étant construits « en blanc », personne n'est, à ce jour, en mesure de dire quelles seront les activités qui y seront menées.

Bien cordialement

Rémi Martinez

Rue Gibraltar droite

— Pièces jointes : —

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE.pdf

2,2 Mo

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
de LILLE - ROUBAIX - TOURCOING

ZONE INDUSTRIELLE DE ROUBAIX-EST
(LEERS - LYS-LEZ-LANNOY - TOUFFLERS)

—

REGLEMENT D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

-*-*-**-*-*

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le sous-signe Notaire Associé
titulaire d'un Office Notarial à Lille

REGLEMENT D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Article 1er - Délimitation

La zone industrielle de ROUBAIX-EST, située sur le territoire des communes de LEERS, LYS-LEZ-LANNOY et TOUFFLERS est délimitée :

au Nord : par le fond des propriétés riveraines au sud de la rue du Fresnoy (chemin départemental n° 6) au territoire de la commune de LYS-LEZ-LANNOY et par la rue de Lys (chemin départemental n° 6) au territoire de la commune de LEERS.

à l'Est : par la rue du Capitaine Picavet au territoire de la commune de LEERS ou par le fond des propriétés riveraines à l'Ouest de cette rue, pour la partie nord, par la frontière belge au territoire des communes de LEERS et de TOUFFLERS pour la partie sud.

au Sud : de l'Est à l'Ouest par une ligne sensiblement parallèle à la rue de Néchin (chemin départemental n° 206 A) au territoire de la commune de TOUFFLERS et à 300 m environ au nord de celle-ci, puis par la carrière du Moulin puis dans la continuité de celle-ci par une ligne courbe tracée à travers des exploitations, aboutissant à l'Ouest sur la rue de Lys à hauteur de l'intersection de celle-ci avec le chemin de la Citadelle et se prolongeant vers l'Ouest par une ligne orientée

sensiblement sud - sud-est - nord - nord-ouest jusqu'à 200 m environ au-delà de la limite des territoires des communes de TOUFFLERS et de LYS-LEZ-LANNOY.

à l'Ouest : par une ligne orientée sensiblement Nord Sud et se confondant avec la limite d'emprise de la voie artérielle dénommée rocade Est de Roubaix.

Article 2 - Conditions de l'utilisation du sol

Dans cette zone prendront place des entreprises diverses à l'exception de celles pouvant être nuisibles par les bruits ou fumées ou émanations, etc... dangereuses pour le voisinage, ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.

Seront également interdites les activités de vente au détail de produits de consommation courante au public et notamment les activités visées par les appellations de genre : superette, supermarché, hypermarché, etc...

L'emprise au sol de surface bâtie ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de chaque lot ou groupe de lots.

Le permis de construire sera refusé, même pour une extension, si l'emprise au sol de 50 % devait être dépassée. En toute hypothèse, les dispositions des articles 4 et 8 du présent règlement devront être observées.

Le coefficient d'utilisation du sol défini par le rapport du volume des bâtiments mesuré en mètres cubes, à la surface du lot mesurée en mètres carrés, sera au maximum de six.

3° - par rapport aux limites extérieures de la zone

Un recul de 50 m à compter de la frontière et de l'axe de la Rocade Est de ROUBAIX en projet est à respecter.

Pour les autres limites un recul minimum de 10 m est applicable.

4° - Les constructions présentant soit un danger pour le voisinage -dépôt de liquide inflammable par exemple- soit un volume et un aspect non assimilables à un atelier courant ou à des bâtiments de bureau, devront être implantées suivant les prescriptions fournies par la Chambre de Commerce et d'Industrie de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING, sans pour cela être dispensées des accords des services de sécurité et de ceux chargés de la délivrance du permis de construire.

Article 5 - Tenue des parcelles - Aspect des constructions

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

Les dépôts à l'air libre devront être soumis à l'autorisation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING, de même que les affouillements ou rehaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Toute construction devant faire l'objet d'un permis de construire devra être conçue par un homme de l'art agréé.

Les constructions devront présenter une architecture soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Article 6 - Espaces libres intérieurs

Les espaces libres intérieurs plantés et gazonnés y compris les allées ouvertes à la seule circulation des piétons devront couvrir au minimum 25 % de la superficie de chaque lot, ou groupe de lots.

Afin d'harmoniser l'aspect général de la zone, des suggestions seront émises concernant les plantations par l'architecte urbaniste désigné par la Chambre de Commerce.

Les marges de recul par rapport aux voiries, définies à l'article 4 ci-dessus, devront comporter des espaces verts, des arbres de haute tige et des buissons d'essences variées, associés éventuellement avec les aires de stationnement.

L'entretien des plantations, gazons et haies devra être particulièrement soigné.

Article 7 - Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, en réduisant notamment la visibilité aux sorties d'usines.

- d'autre part, pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, le stationnement des véhicules sera interdit sur la voirie de la zone industrielle.

D'autre part, la surface perméable devra être au moins égale à 35 % de l'ensemble de la surface du terrain.

Article 9 - Accès sur les voies

Les accès se feront sur les voies intérieures de la zone ; les accès directs sur la Rocade Est de ROUBAIX et les bretelles éventuelles de raccordement sur la voirie intérieure de la zone seront interdits.

Aux intersections, les accès devront être éloignés de 25 m au maximum des extrémités des courbes de raccordement des bordures de chaussées.

Les entrées devront être suffisamment dégagées pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient entraînés à manoeuvrer sur les voies publiques ou communes.

Article 10 - Assainissement - Rejet des eaux pluviales et usées

Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées seront dirigées par des conduites spéciales au réseau d'égout pluvial créé pour la zone.

- - -

Les eaux usées et eaux industrielles polluées seront dirigées dans un réseau spécial après, s'il y a lieu, traitement de ces eaux par l'industriel, conformément à la réglementation en la matière.

Les eaux industrielles pourront être rejetées au réseau d'eaux pluviales dans la mesure où, avant rejet, elles répondent aux conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'hygiène.

Article 11 - Servitudes de protection électrique et radioélectrique

Toute construction et tout équipement devront se conformer :

- au code des Postes et Télécommunications et respecter les servitudes en cours.
- à la réglementation concernant les possibilités de construction aux abords des lignes à moyenne et haute tension.

POUR COPIE AUTHENTIQUE CONFORME
en 61 pages, réalisée par reprographie,
délivrée et certifiée en conformité
avec l'original par le Notaire Associé soussigné

Article 12 - Publicité

La mise en place des enseignes, panneaux publicitaires etc... sera soumise à l'agrément de la Chambre de Commerce d'Industrie de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING.



Article 13 - Bruit

Les sirènes et autres sons du même genre sont interdits, sauf pour donner l'alarme.