

## CHAPITRE 5/ REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe une superficie d'environ **12 hectares** et correspond à la Zone Artisanale et Commerciale du Hecqueux qui est destinée à l'accueil d'entreprises diverses.

Elle est destinée aux activités et installations et est réservée à l'accueil des activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat.

Les dispositions règlementaires de la zone **UE** visent principalement à garantir une intégration qualitative des différentes activités.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements ne répondant pas au caractère de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Toute construction à usage d'habitation autre que celles admises à l'article UE 2.
- Tout lotissement à usage d'habitation.
- Toute construction à usage agricole.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

## ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements techniques sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains.
- Le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la zone ou de l'activité, sous réserve que celui-ci soit inclus dans le volume du bâti correspondant à l'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui se justifient pour des travaux de construction ou d'aménagement.

## ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (d'une largeur minimale de 3,50 m).

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, privées ou publiques, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès aux piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### 2. Voirie :

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

#### 2.1. Pour l'ensemble des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## 2.2. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

## 2.3. Cheminements piétonniers

L'ouverture de cheminements piétonniers est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de 2 mètres
- les accès doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop-plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

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 la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3. Réseaux électriques et de télécommunications**

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés – sur l'unité foncière – en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### **4. Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains.

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

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, à une distance minimale de 5 mètres.

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

### **1. Implantation par rapport aux limites latérales**

Toute construction doit être édifiée :

- Soit en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'au moins 6 mètres,
- Soit sur une limite séparative, sous réserve de réaliser un mur coupe-feu, en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 6 mètres.

## 2. Implantation par rapport aux fonds de parcelle

Toute construction doit être édifée à une distance minimale de 6 mètres des fonds de parcelles.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, annexes et /ou dépendances de hauteur maximale inférieure ou égale à 3,50 mètres lorsqu'elles s'implantent en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative si la préservation d'une haie existante le justifie.

### ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments non jointifs doivent être édifés à une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

Secteurs	UE	Secteur inondable
Emprise au sol maximale	50%	40%

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

### ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (Hm) est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

#### 1. Par rapport à la voie

La hauteur verticale (Hv) est déterminée par la largeur (L) de la voie. La hauteur verticale d'une façade est égale à la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (existant ou futur).

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie, sur laquelle la façade s'élève, et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

Tout bâtiment situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sur une longueur de 15 mètres à partir de l'angle bâti.

Au-delà de la hauteur verticale (Hv), tout point de l'édifice doit s'inscrire dans un angle compris entre 30° et 45° à l'horizontale, tout en ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée (Hm).

## **2. Limite de hauteur**

La limite de hauteur de toute construction est fixée à :

- 9 mètres pour la hauteur verticale (Hv),
- 12 mètres pour la hauteur maximale (Hm)

Les superstructures, les toitures et les étages en retrait doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère (architectural, urbain et paysager) des lieux avoisinants.

### **1. Constructions et clôtures**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

L'étude architecturale des bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale, autre que celle précédemment indiquée.

## **2. Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.

Les bardages en tôle non peinte, appliqués en façade sont interdits. La couleur des bardages et huisseries ne pourra excéder 3 teintes.

## **3. Citernes et aires dépôts et de stockage**

Les citernes de gaz ou de mazout, les aires de dépôts et de stockage doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure à feuilles persistantes.

## **4. Couvertures**

Les couvertures apparentes en tôle ondulée et en papier goudronné sont interdites.

Les flux rampants courants en toiture devront être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

L'utilisation de matériaux nécessaires à la mise en oeuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...) est autorisée.

Toute installation en saillie est interdite sauf pour les installations permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

## **5. Clôtures**

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage vert entre poteaux métalliques, doublé d'une haie vive.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,30 mètres de hauteur, piliers exclus.

## **6. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

## **7. Dépendances**

Les dépendances pourront être de matériaux différents de la construction principale, les pentes de toiture pourront être différentes de la construction principale. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.

## 8. Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un muret technique en limite du domaine public. Les boîtes aux lettres seront de type AFNOR NF 27-405 (ou nouvelle norme si changement).

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les dépendances, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

## 9. Antennes paraboliques

Les antennes doivent être placées dans la mesure du possible à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, les antennes paraboliques seront placées de façon à ne pas faire saillie du volume enveloppe.

## ARTICLE UE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

1. Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat comportant un débourbeur déshuileur.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions le justifiant.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès par unité foncière sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. Un second accès est obligatoire à partir du moment où l'aire de stationnement comporte plus de 50 places.

Dans les secteurs inondables, les places doivent être réalisées dans le volume bâti ou sur la parcelle, à condition que soient utilisés des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

Dans tous les secteurs, les places réalisées sur la parcelle doivent s'intégrer à une composition paysagère et être réalisées en utilisant des matériaux qui favorisent l'absorption de l'eau.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux-roues est de 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

## 2. Normes applicables

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### **3. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il versera une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

### **2. Espaces boisés et plantations existantes**

Les coupes et abattages d'arbres situés en EBC au titre de l'article L 130-1 sont soumis à déclaration.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants identifiés au titre de l'article L 123-1 7 sont à conserver et à protéger.

### **3. Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

### **4. Espaces libres et espaces verts à créer**

Les espaces laissés libres par les constructions et les délaissés des aires de stationnement, ainsi que les marges de retrait par rapport à l'alignement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.