

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UI

La **zone UE** correspond au paysage urbain zone d'activités économiques. Il s'agit du site d'activités économiques de la rue du Mesnil.

La zone UE étant concernée par des cavités souterraines, il est conseillé de réaliser une étude préalable à tous travaux dans les périmètres situés autour des cavités souterraines localisés sur le plan de découpage en zones. En cas de besoins, des travaux de confortement devront être réalisés avant toute construction.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article UE 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de bonne intégration architecturale, environnementale et urbaine et d'une défense incendie suffisante, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, ou de service à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les installations nouvelles classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et équipements publics, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain,

- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain,
- L'extension des constructions existantes

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UE 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II – Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au dispositif d'épuration semi collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle après épuration conformément à la norme en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles doivent être dirigées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...) après épuration.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de la voie. Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.
- Pour toute construction nouvelle commerciale, industrielle, ou artisanale un retrait de 8 m minimum par rapport à la voie est demandé.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins cinq mètres des limites séparatives, cette disposition ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article UE 9

Emprise au sol des constructions

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60%.

Article UE 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les Matériaux et couleurs :

- les couvertures des constructions à usage d'activités sont soit en tuiles (65/80 au m² environ ou 22 au m² environ), soit en ardoise (27 x 18 cm), soit en bac acier teinté ardoise ou terre cuite.
- Pour les façades, les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier à la chaux, dans une gamme de tons rappelant soit la brique locale rouge, soit la pierre calcaire locale. Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) présenteront une simplicité d'aspect. Le bardage en bois naturel ou métallique de couleur sombre est admis.

CLOTURES

- Les clôtures seront réalisées en treillis soudé de couleur vert foncée doublée d'une haie champêtre.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées derrière une charmille.

Article UE 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

Article UE 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.

Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UE 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet

Article UE 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UE 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.