

ZONE UE

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Caractère de la zone : la zone UE, destinée à recevoir des activités économiques non nuisantes, (artisanales, commerciales et de services).

Certaines parties de la zone UE sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

49A1 **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

5211 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A1 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

33A1c - les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services.

39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A1b - les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

43A1j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).

- 46A1 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Les accès directs sur la RD 12 sont interdits.

- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense 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.

- 79A3c Aucun accès n'est autorisé sur le chemin qui longe le Fossé Lévêque.

- 79A3d Les accès réalisés à partir de la rue Voltaire seront de préférence regroupés deux par deux.

89A3 **II - Voirie**

- 93A3 les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

96A4 **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales de la voirie doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, bassin...).

115A4 **III – Autres réseaux**

116A4b Les réseaux seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise de la RD 12.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m par rapport à la rue Voltaire.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de ces dernières.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics.

26A10 **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixée de hauteur pour les équipements d'infrastructure publics ou destinés au public (pylône, antenne, mât, etc.) si des raisons techniques ou fonctionnelles l'exigent.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc..

34B11 **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d **ASPECT**

Les constructions à réaliser doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout style architectural d'une autre région est interdit.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11b Les façades des bâtiments visibles depuis la rue Voltaire devront présenter un réel intérêt architectural.

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RD 12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Les bâtiments dont l'emprise au sol excède 1 000 m² devront éviter les effets de masse. Dans ce cas, les volumes pourront être fractionnés soit par un jeu sur les hauteurs, soit par l'emploi de matériaux différenciés, soit par des ruptures sur les façades.

45B11c MATERIAUX

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite, à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade principale.

52B11 TOITURES

55B11a Les toitures seront à deux versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontal.

55B11c Toutefois, les versants de faible pente sont tolérés (pente inférieure à 10 ° sur l'horizontale) à condition d'être dissimulés par des acrotères.

65B11 CLOTURES

74B11 La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m minimum.

68B11c Les clôtures implantées à l'alignement seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à maille carrée ou rectangulaire soudé, monté sur des potelets en fer de même couleur.

76B11a Les portails seront en métal de couleur verte et présenteront un barreaudage droit vertical ; la partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

69B12 ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :
- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- pour les constructions à usage de commerce autre que les hôtels et les restaurants,
 . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente avec au minimum 10 places de stationnement.
- pour les hôtels et restaurants,
 . 1 place de stationnement par chambre,
 . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- 83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- 83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,
 . 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface hors œuvre de construction.
- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- 88B13 **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**
- 92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**
- Le long de la RD12, des plantations devront être réalisées telles que reportées sur les plans de découpage en zones.
- 94B13 Les dépôts, stationnements et publicité de toute nature sont interdits entre la façade des bâtiments et la clôture bordant la RD12.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.
- 97B13 Après implantation des constructions, les espaces libres ne faisant pas l'objet des obligations de planter décrites ci-dessus, doivent être paysagés et correctement entretenus.
- 96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.