

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation économique. La réglementation de la zone UE s'applique à un ensemble de petites zones d'activités artisanales ou industrielles existantes. La zone UE intègre la zone d'aménagement concerté, d'activités économiques à dominante industrielle n°6 dite de Valenciennes-Petite-Forêt.

Rappel: le territoire communal est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol. Les maîtres d'ouvrage auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechniques ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (ex : limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de ruptures ou de joints de glissement au niveau des fondations.)

### DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur UEi dispose d'un caractère industriel englobant essentiellement l'usine de la société Alstom-Atlantique et aux activités qui en sont le complément naturel (tertiaires, restauration, salle de détente).

### *SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les parcs d'attraction et les installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris d'autre qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers,
- le stationnement isolé de caravanes et de mobil-home,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation autre que celles admises en vertu de l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- les commerces accessoires à une activité de fabrication ou de service,
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone. Cette construction doit être intégrée dans le volume des bâtiments d'activité existant.
- Les constructions de bâtiments annexes situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;

### *SECTION 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

## **ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 7 mètres. Les accès peuvent être interdits ou limités par le gestionnaire de la voie.

En outre, et plus particulièrement en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, ils doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement.

- les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès privés sont interdits :

- sur l'autoroute,
- les bretelles des échangeurs
- la RD 70,
- les rues du Sud et de l'Ouest.

## **Voirie**

La création des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile à double sens est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres

L'ouverture des voies publiques ou privées communes en impasse est autorisée sous réserve que leur partie terminale soit aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter des distances de visibilité identiques à celles définies ci-dessous pour les accès.

## **ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**EAU POTABLE** : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

**Eaux INDUSTRIELLES** : Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

## **ASSAINISSEMENT**

### Les eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liée: aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescription: de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### Pour les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol devra être favorisée autant que possible, si la géologie du terrain le permet, et s'il n'existe aucun risque de pollution de la nappe de la craie. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales.

#### Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Avant toute connexion au réseau d'assainissement, une convention de rejet sera établie afin de quantifier et qualifier les rejets de l'établissement industriel.

### **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UE6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- à 45 mètres minimum de l'axe de l'A23.
- A 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Toute construction à usage de bureau ou d'habitation peut être implantée à l'alignement. En cas de retrait par rapport à l'alignement, ce retrait ne peut être inférieur à 2 mètres et supérieur à 10 mètres.

#### **ARTICLE UE7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent néanmoins être implantées le long des limites séparatives à condition que le projet soit accolé à un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la hauteur en limite séparative sera similaire pour les deux bâtiments.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau qui ont la possibilité de s'implanter en limite séparative ou en retrait de 4 mètres minimum de celle-ci.

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit toujours être ménagée une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées, doivent être disposées de telle sorte qu'entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

#### **ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UE :

La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres comptés du sol ambiant à l'égout des toitures.

Une hauteur maximale de 15 mètres est possible, en dehors des lots situés entre la rue de l'Ouest et la voie BE, pour la réalisation de bureaux et d'ouvrages ponctuels jusqu'à une hauteur de 20 mètres.

Dans le secteur UEi :

La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder 20 mètres comptés du sol ambiant à l'égout des toitures.

Toutefois lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.

## **ARTICLE UE11- ASPECT EXTERIEUR**

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

De plus, tous les dépôts à l'air libre, quels qu'ils soient, devront être masqués aux usagers des voies publiques.

Une attention toute particulière sera portée à l'impact visuel des bâtiments en limite avec l'autoroute A23. En particulier, l'impact visuel des bâtiments sera atténué par un jeu d'ouverture de vues sur des bâtiments plus bas, s'il en existe, de mouvements de terre, de plantations ou de parking plantés. La polychromie des façades des bâtiments devra viser en particulier à atténuer l'effet de masse.

## **ARTICLE UE12- STATIONNEMENT**

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

### **Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

- ~ pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux et industriels, il est exigé une place pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

## Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Administration	2 pour 10 guichets

## ARTICLE UE13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie réservée aux espaces verts doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface du terrain.

En limite de la zone UE :

- côté autoroute A23, l'impact visuel des bâtiments industriels situés à moins de 100 mètres de la limite sud de la zone sera atténué par des plantations en bordure de zone au delà des points extrêmes des bâtiments.
- Dans la zone UE, côté limite communale, l'impact visuel des bâtiments ou des aménagements sera atténué par des plantations de haute tige en quinconce accompagnées d'un buissonnement arbustif au sol.

L'utilisation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UE14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.