

## CHAPITRE 5— DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### **INFORMATIONS**

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *La présence d'engins de guerre.*
- *Le risque d'inondation par débordement de la Sambre, de la Solre, de l'Helpe Majeure et de l'Aunelle Hogneau.*
- *Le risque d'inondation par ruissellement.*
- *Le risque minier.*
- *Le risque sismique, il est situé en zone de sismicité modérée 3. Se reporter à la réglementation parasismique : décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Une sensibilité à la remontée de nappes (cf carte du BRGM).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

### **Caractère de la zone :**

Zone urbaine spécifique à vocation économique.

## THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

I – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
<b>Habitations</b>	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X (sous condition)	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipement recevant du public	X	

<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

**II –USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments industriels existants sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- Les commerces de détails liés aux locaux de vente accompagnant une activité de production sur site dans la limite de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Sur les sites commerciaux intermédiaires identifiés au plan de zonage :**

- les commerces de détails et gros compris entre 300 et 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Sur les sites commerciaux de proximité identifiés au plan de zonage :**

- les commerces de détails et gros compris entre 300 et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**III –USAGE DES SOLS, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

**THEME N°2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGERE**

---

**VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait minimum de 10 mètres,
- Soit dans le prolongement de la construction existante.
- Toutefois, dans le cas de constructions à vocation de bureau le retrait peut être inférieur avec un minimum de 1 m.

**II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si le terrain est contigu à une habitation, ce recul est porté à 10 mètres.

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau d'une distance d'au moins 10 mètres.

**III – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3,6 m, tels que garages, annexes...

**IV – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

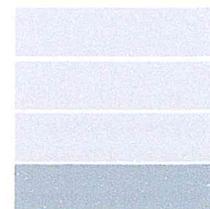
**V – HAUTEUR**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres.

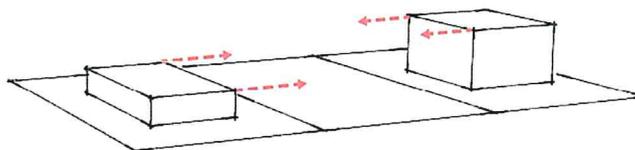
La hauteur absolue d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

15 m.



Toutefois, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire à l'une des deux constructions voisines.

**A titre uniquement illustratif :**



Source : VCNDF

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions ou installations à édifier devront former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Sont proscrits : les pastiches d'architectures, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings. Les enduits pourront être autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives.

Les bétons seront de couleur naturelle (gris), s'ils sont utilisés comme matériau de façade.

Des matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Des bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage, et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

L'utilisation de matériaux de récupération autres que ceux utilisés par réemploi dans l'architecture traditionnelle de l'Avesnois (brique, pierre bleue,...) est interdit.

### Toitures :

Les toitures des bâtiments seront horizontales ou à faible pente, inférieure à 10 degrés. Elles seront dissimulées par des acrotères.

### Annexes :

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans, seront traités en harmonie avec la construction principale édifiée. Les postes électriques privés seront intégrés à une construction et harmonisés avec celle-ci par le choix des matériaux, revêtement et toiture. Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles sont les plus discrètes possible depuis la voie publique et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment (palissades de bois, mur de brique, mur enduit, ...).

Il est possible d'envisager la mutualisation de la collecte des déchets sur des espaces spécifiques. Afin d'assurer leur bon fonctionnement, les équipements devront être correctement dimensionnés, l'accès devra être strictement réservé aux entreprises du parc d'activités, les services techniques devront être consultés au préalable.

### Eléments annexes :

Les enseignes seront intégrées et accordées à l'architecture du bâtiment, en applique sur la façade sans jamais dépasser la corniche, le couronnement ou le chéneau de toit.

#### Eléments techniques

Sur l'ensemble de la zone et tout particulièrement dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence, ...)

#### Clôture :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres.
- une hauteur supérieure en front de rue est autorisée dans la limite de 2 mètres sous réserve du respect de la cohérence avec les clôtures des constructions voisines.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elles participent à la mise en valeur du site ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- d'un grillage rigide vert foncé mat ou gris mat doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en brique de teinte rouge-orangée et/ou pierres bleues et en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre surmonté d'un dispositif ajouré.
- Le grillage simple.

Les portails seront composés de grilles en bois ou en fer forgé à barreaudage vertical. Les piliers du portail seront composés de briques de teinte rouge-orangée, et/ou pierre bleue, et/ou bois au traitement d'aspect naturel et/ou métal de teinte, d'aspect et d'appareillage en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou ses abords immédiats. Un regroupement des plantations sera privilégié.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Un Coefficient de Biotope de Surface de 0,5 est demandé sur les parcelles en ZNIEFF de type 1 ou en cœurs de la Trame Verte et Bleue et de 0,3 sur les parcelles situées sur les îlots localisés à moins de 500 mètres de la Sambre.

## **STATIONNEMENT**

Se référer aux dispositions réglementaires générales.

### **Pour les commerces de détail et commerce de gros :**

**Sur les sites commerciaux intermédiaires et les sites commerciaux de proximité identifiés au plan de zonage :**

- Le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la moitié non motorisés.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants.

---

### THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

---

Se référer aux dispositions réglementaires générales.