

---

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

## **ZONE UE**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Zone d'activités économiques**

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

• **dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE2.
- Toute amélioration, agrandissement ou reconstruction des bâtiments à usage d'habitation autre que celui admis à l'article UE2.
- Les constructions agricoles,
- Les établissements de dressage et d'élevage d'animaux.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.**

### **Sont admis sous conditions particulières :**

- Les établissements à usage d'activités industrielles comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, 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.
- Les constructions à usage d'habitation, l'amélioration, l'agrandissement ou la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation existants destinés au logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.
- Les services ou équipements collectifs (cantine, restaurant d'entreprise, hébergement provisoire) dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 628 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Si les chaussées sont bordées de trottoir(s), ceux-ci devront être d'une largeur d'1,50 mètre minimum libre de tout obstacle.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques sans manœuvre sur la voie publique.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par une voirie répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, après avoir reçu l'agrément des autorités compétentes.

### **3. Assainissement**

#### **a. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.
- Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable des collectivités territoriales concernées à l'aval du rejet.
- Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

#### **b. Eaux usées**

- Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

#### **c. Eaux résiduaires industrielles**

- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public 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 doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4. Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### **1. Implantation des constructions en bordure de voie**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales et départementales, et bretelles d'accès et de sorties de l'A 21.
- 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les locaux des équipements techniques nécessitant un accès direct (postes de transformation électrique ou de détente de gaz station de relevage, etc) peuvent être alignés sur les clôtures, à condition d'être intégrés au traitement de la clôture et de présenter un aspect homogène à celui des bâtiments voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments liés à une activité existante,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

### **2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques**

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 10 mètres de la limite d'emprises ferroviaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

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

### **1. Par rapport aux limites de zone :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zone doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments liés à une activité existante,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

### **2. Par rapport aux limites de parcelles :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.
- aux constructions existantes à usage d'habitation.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres entre deux bâtiments à vocation d'activité et de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière et la totalité des surfaces imperméabilisées ne pourra excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

### **1. Hauteur relative**

- La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (  $H = L$  ).
- Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

### **2. Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **25 mètres au faitage**.

Ne sont pas pris en compte les tours de traitements, les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ainsi que les dispositifs ou appareillage externe nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour le fonctionnement et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectifs.



## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales**

L'ensemble des bâtiments, quelque soit leur destination, les terrains utilisés ou non, les aires de stationnement, de dépôts, de stockage, etc . . . doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

De façon générale, toute forme de stockage de matériel ou de tout type de produit est interdite à l'extérieur des bâtiments. Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, des zones de stockage s'avéraient indispensables à l'activité, elles seront rendues invisibles par un écran végétal de plantations diversifiées.

En terme de volumétrie, les bâtiments devront être simples et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

### **2. Dispositions particulières**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'il répond à une composition générale d'ensemble.
- Les bâtiments, annexes et installations liées à la distribution d'énergie devront présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.
- Les façades arrières et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout et toutes les installations similaires seront placées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Toute extension d'un bâtiment déjà implanté devra se faire dans le respect des volumes, des trames constructives et des matériaux de construction du bâtiment initial.

### **3. Les toitures**

Les matériaux utilisés en couverture ne seront ni brillants, ni réfléchissants.

### **4. Les clôtures**

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation. Leur hauteur totale n'excédera pas 2,50 mètres.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles (véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs) doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnement seront accompagnées par des écrans de végétation et plantées d'arbres de haute tige.

### **1. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols pour les voitures:**

- a. **pour les constructions à usage industriel, commercial ou de service**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 3 emplois créés ou pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nouvelle.
- b. **pour les constructions à usage de bureaux**, les règles applicables sont déterminées en fonction des périmètres délimités au PDU du Valenciennois (**document n°6**) relatif au stationnement des véhicules pour les constructions à usage de bureaux joint en annexe, qui distingue trois zones :
  - zone A – 300 mètres de part et d'autre du tracé du tramway.
  - zone B – 200 mètres de part et d'autre des tronçons haut niveau de service : section de la RD49 (Denain – Louches) allant de la rue de Villars à l'entrée de Louches et section de la RD 955 allant du carrefour avec le boulevard du 8 Mai 1945 à la sortie Sud de la commune.
  - zone C - reste de la commune.

#### **Les règles applicables sont les suivantes :**

- zone A : 1 place de stationnement maximum pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de bureau,
- zone B : 1 place de stationnement maximum pour 150 à 200 m<sup>2</sup> de bureau,
- zone C : 1 place de stationnement maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureau.

Ces règles s'entendent hors emplacements de livraison pour les bureaux et hors emplacements de stationnement des véhicules nécessaires au service des bureaux

### **2. Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols pour les vélos:**

Résidence universitaire, foyer	1/chambre
Lieux de travail	1/10 emplois
Ecole (collège, lycée)	1/ 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Université	3/10 étudiants
Administrations	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs simultanés
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Cinéma, théâtre	1/50 places assises
commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente
Gare ou arrêt	5/300 voyageurs

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

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les plantations nouvelles, l'usage d'essences locales sera privilégié (cf. liste en annexe).

Les espaces libres de toute construction, hors aires de stationnement et aires de service, seront aménagées en espaces verts avec aires engazonnées, plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.