

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique, regroupant les activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle comprend un secteur UEc, réservé aux activités commerciales.

#### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE UE2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- les établissements à usage d'activités (bureaux, industrie, entrepôt, artisanat, commerce,) comportant des installations soumises à autorisation ou non, en application de la législation sur les installations classées, à condition que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (telles qu'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- l'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, comportant ou non des installations relevant de la législation sur les installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des dangers ou des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- L'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques.
- -Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

**Dans le secteur UEc :**

- Les constructions et installations liées aux activités commerciales ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.

**L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°**

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

**ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

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

##### **Desserte en eau :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le

gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en

vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduelles des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

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

Non réglementé.



## **RTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

### **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions doit être implantée:

- avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe de la voie publique ou privée. Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 9m<sup>2</sup> pourront venir s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

-Avec un retrait d'au moins 12 mètres depuis l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.

-avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A26,

-avec un retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD943,

-avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD916 et de la RD188.

### **Etude Loi Barnier**

Pour les espaces identifiés dans l'étude loi Barnier dans les orientations d'aménagement et de programmation, le recul est porté à 25 mètres depuis la RD943 et à 15 mètres depuis la RD188.

### **Application de l'article L.111-4 du code de l'Urbanisme :**

Hors de la partie actuellement urbanisée, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
  - Des dérogations aux règles d'implantation pourront être accordées pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs liés à l'exploitation ferroviaire.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zone à vocation d'habitat. Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. De même, des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

## **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES 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, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

Des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **Bâtiments et installations :**

Les murs qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

**Sont interdits :**

- l'emploi à nu, ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse...

La maçonnerie peinte ou enduite est interdite, de même que le béton ou le ciment apparent.

En façade, en dehors des ouvertures, les éléments de remplissage des bâtiments doivent être traités de l'une des manières suivantes :

- en matériaux naturels tels que verre, brique, bois, pierre blanche, aluminium,
- en bardage aluminium ou laqué de teinte neutre.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction bioclimatique ou l'utilisation du chauffage solaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.

Toitures

Les toits doivent avoir une pente nulle ou inférieure à 7%. Cette règle pourra être adaptée pour la construction bioclimatique ou l'utilisation du chauffage solaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.

**Annexes :** Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

**Les clôtures :** Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

D'une manière générale, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale des clôtures est fixée à 2,60 mètres, dont 0,5 mètres pour la partie pleine.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30 cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée ou sur les parcelles voisines. La reconstruction à l'identique d'ouvrages en maçonnerie est autorisée.

En limite de la RD943, de la RD188 et de la RD916, aucun ouvrage de clôture en maçonnerie, ou autre matériau opaque, n'est admis sur une bande de 40 mètres de profondeur. L'emploi d'un grillage rigide métallique de couleur verte est recommandé.

#### **ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être réalisées à proximité des emplacements de stationnement de préférence entre ceux-ci et les bâtiments voisins.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons, de manière à former un écran végétal varié.

En présence de dépôts à l'air libre et d'aires extérieures de stockage, cet écran sera traité de manière opaque.

Un minimum de 10% de la parcelle considérée devra être traité en espace vert.

Tout arbre de hautes tiges abattu doit être remplacé.

Dans la bande de terrain comprise entre l'alignement des façades sur la rue du 3 septembre et la limite de parcelle en bordure de cette voie, les plantations d'arbres de hautes tiges sont interdites. Seules sont autorisées les plantations d'arbustes de taille moyenne.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

#### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.