

## Zone UE

Zone urbaine à vocation principale d'activité

**En sus des dispositions et informations des Titres 1 et 2 sont applicables les articles suivants :**

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

Sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés prévus à cet effet.
- les constructions à destination agricole.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
  - et qu'elles fassent partie intégrante des constructions autorisées destinées à l'artisanat, l'industrie, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux.
  - et que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 50% de la totalité de la surface autorisée avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> pour la surface affectée à l'habitation.
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- les aires de stationnement ouvertes ou non au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les éoliennes à condition qu'elles soient liées à une activité existante et qu'elles aient une hauteur de 12 mètres maximum.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
  - qu'ils soient nécessaires pour une mise en sécurité des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (comblement de cavités, sapes de guerre etc...),
  - qu'ils soient nécessaires aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque d'inondation,
  - qu'ils soient nécessaires pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales.

### **ARTICLE UE 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

#### **Accès**

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

#### **Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie ne sera possible. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Les conditions générales de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable sont notamment définies dans les règlements de la Communauté Urbaine d'Arras joints aux annexes du règlement.

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

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

**Définition :** Les règles ci-après s'appliquent par rapport aux limites de voie publique ou privée et emprise publique existante ou à créer.

La façade principale doit être implantée :

- soit un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit avec un recul de 10 mètre minimum pour les autres constructions et installations autorisées,
- soit observer le même recul que la construction existante à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique.

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

Tout ou partie des constructions doit être implantée :

- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 5 mètres pour les autres constructions et installations autorisées,
- soit observer le même recul que la construction existante à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé 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.

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

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

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

**Définition :** La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut dépasser :

- soit 10 mètres maximum,
- soit la même hauteur que la construction existante et autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

**Définition :** La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

### **Aspect extérieur**

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront implantés dans le prolongement du bâtiment et ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

### **Les clôtures sur voies publiques**

La hauteur des clôtures le long de la voie publique ne peut excéder 2m. Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité. Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation. Sur les limites séparatives qui constituent une limite avec la zone naturelle, les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces végétalisés.

Les espaces situés entre les constructions et l'alignement des voies publiques doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé