

Chapitre III

Dispositions applicables à la Zone UE

Caractère de la Zone

C'est une zone destinée à accueillir des bâtiments liés aux activités économiques à caractère industriel, commercial et artisanal.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque moyen de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 3), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions d'exploitation agricoles.
- L'hébergement hôteliers tels que les terrains de camping et caravanning et d'habitat mobile.
- Les habitations sauf celles prévues à l'article 2.
- les carrières

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; Ces constructions seront alors intégrées au bâtiment d'activité (les constructions d'habitation isolées sont interdites) .

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

1°/ Accès

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 et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée;

- Les caractéristiques des accès doivent, d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.) d'autre part correspondre à la destination de l'installation.
- Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale et d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 10 mètres, et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

Aucune voie privée destinée à être ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

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

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Dans le cas où ce réseau n'existe pas, les installations d'assainissement autonomes devront respecter le SPANC.

Eaux pluviales

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre des techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales.

La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur et elles doivent faire si nécessaire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel (superficiel ou souterrain).

Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration ;

GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION

Tous les réseaux seront enterrés, de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

Suivant la puissance demandée, l'alimentation devra être effectuée en basse, moyenne ou haute tension.

Le branchement devra être fait à la boîte de raccordement, (pour la basse tension), ou au poste de transformation, (pour la moyenne tension), le plus proche.

Article UE 5 : Superficie minimale

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie des constructions ou installations à usage d'activités et d'habitations doivent être implantées :

- En retrait de 6 mètres minimum de l'alignement ou de mise à l'alignement avec les bâtiments existants.
- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres des emprise ferroviaires.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($H/2=L$) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée si l'activité nécessite l'accès aux emprises ferroviaires.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère. Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Les clôtures**

Sur rue, **les clôtures sont végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

En fond de parcelle et en limite d'urbanisation, il devra être réalisé un rideau d'arbres de haute tige et de buissons formant un écran végétal.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et emprises ouvertes à la circulation publique.

Lorsque la construction comprend plusieurs types d'affectation, on se rapportera à l'affectation dominante

Activités commerciales et bureaux

1 place véhicule et une place pour le vélo minimum pour 30 m² de surface de plancher

Activités industrielles ou artisanales:

1 place maximum pour 70 m² de surface de plancher

Des stationnements pour les vélos doivent être prévus.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée
--

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface ou un arbre pour quatre places de stationnement. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement paysager des espaces de stationnement (arbres à haute tige).

Les plantations d'arbres à haute tige devront être composées d'essences locales

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

SECTION III

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.