

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui accueille aujourd'hui des activités artisanales, industrielles et agro-alimentaires. Eclatée sur trois emplacements distincts, cette zone est située en entrée de ville que ce soit sur la RN7 au Nord ou sur la RD102 à l'Est.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sport, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code la construction et de l'habitation et au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.

ARTICLE 1 : ZONE Ue SONT INTERDITS

- Les lotissements à vocation d'habitat, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation sauf celles précisées à l'article Uf2 ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les commerces quotidiens ;
- Les dépôts et déchets ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanage, au sens de l'article L.443-1,R.421-19,R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens des articles R444-2 et R.11-37, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 : ZONE Ue SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées à conditions qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer, la direction le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie dans la mesure où le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant, et que les besoins en infrastructure et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants et ne compromettent pas le développement futur de la commune, sauf en cas de prise en charge de leurs adaptations.
- Les constructions ou parties de constructions permettant le développement des énergies renouvelables et particulièrement de l'énergie photovoltaïque.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes si cela n'augmente pas la gêne apportée au voisinage.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ZONE Ue ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance des immeubles envisagés.

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte.

Pour les activités, l'emprise des voies devra avoir une largeur en cohérence avec les contraintes attendues de circulation et aucun virage inférieur à 11m de rayon.

Les voies en impasse desservant plus de 3 établissements doivent être aménagées sur leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (y compris les véhicules lourds de service public) de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants ou riverains.

Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues en fonction des contraintes attendues de circulation.

ARTICLE 4 : ZONE Ue DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les constructions et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 20° C.

Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

b) Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, la grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante, ou dans un puits. On veillera à l'insertion paysagère de ces dispositifs extérieurs de rétention. Seuls le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'exutoires naturels, les eaux de toitures (et elles seules) pourront y être rejetées.

Des réseaux avec des bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâtie supérieure à 500 m² sur les parcelles.

Des stockages temporaires (fossés, noues plantées ou même citernes) des eaux pluviales seront mis en place pour ralentir le débit.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans les réseaux d'eaux usées.

c) Réseaux unitaires

Dans le cas de l'existence de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE Ue CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : ZONE Ue IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

L'implantation des constructions se fera à 6 m minimum de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et pour les parcelles le long de la RN 7, les constructions ne seront pas plus proches de l'axe que les bâtiments existants. Cette prescription s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les installations et dépôts présentant des risques ou des nuisances particulières doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de la voie, de façon à permettre la plantation d'arbres formant écran.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE 7 : ZONE Ue IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 m.

Cette distance minimale est portée à 6 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone Ue, ou AUe ou 2AUe ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 3 mètres ; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 6 mètres est maintenue.

ARTICLE 8 : ZONE Ue IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 8 m.

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), la distance minimale est de 3 mètres.

ARTICLE 9 : ZONE Ue EMPRISE AU SOL

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la surface des terrains.

ARTICLE 10 : ZONE Ue HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

- Le long d'une voie, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Ue6
- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article Ue7.

Hauteur absolue

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures avec tolérance de 2 m de dépassement pour les éléments de superstructures.

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.

ARTICLE 11 : ZONE Ue ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains. Un effort particulier de qualité et de cohérence est recherché pour les implantations nouvelles.

Ce qui n'exclura pas un souci de qualité sur les arrières de parcelles surtout si celles-ci sont attenantes à des espaces résidentiels.

Les zones de dépôts et de stockage ne devront pas être visibles depuis les axes routiers ni depuis les parcelles attenantes si celles-ci sont à usage résidentiel.

Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe, et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées.

Règles particulières

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être de couleurs sombres ou permettre une végétalisation.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées, ... seront acceptés.

Les matériaux de façades doivent être auto-lavables

Sont proscrits les enduits apparents au ciment pur, les façades uniformément blanches, les matériaux réfléchissants et les matériaux imitant des matériaux naturels.

Dans le cadre d'un lotissement industriel ou artisanal : formes, hauteurs, matériaux, couleurs, clôtures doivent faire l'objet de définitions spécifiques au cahier des charges et/ou au règlement.

Le traitement des façades doit être cohérent :

- Unité de couleur (teinte et saturation) d'un bâtiment à l'autre ;
- Les couleurs vives sont interdites sauf pour les éléments réduits des huisseries métalliques. De même les contrastes forts et les bardages blancs purs ou cassé sont interdits ;
- Les couvertures non terrasses seront de teintes foncées.

Clôtures

Les clôtures devront être en cohérence avec le projet architectural.
Elles devront être limitées au strict nécessaire.
Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

Clôture sur limite séparative

La hauteur d'une clôture non végétale ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

ARTICLE 12 : ZONE Ue STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- Pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités : 1 places par logement au minimum.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place au minimum pour 60 m² de surface de plancher S.H.O.N.
- Pour les constructions commerciales : 1 place au minimum pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les bâtiments industriels, artisanaux : 1 place au minimum par personne travaillant dans l'établissement.
- Les installations supérieures à 1000m² de vente feront l'objet d'une étude spécifique.
- A partir de 40 places de parking, 20% de celles-ci devront être en matériaux filtrants correctement entretenus.
- Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur - débourbeur.

En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément aux articles L 421.3 L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 : ZONE Ue ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées. Au-delà de 20 places de stationnement matérialisées ou suggérées, un chemin piéton devra être aménagé pour relier les zones de stationnement au bâti desservi (couloir piétonnier, passage piéton, ...etc).

Les plantations réalisées seront d'essences locales (voir liste indicative en annexe au règlement) ou ornementales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 50m²) ou aménagés.

Les espaces entre le futur contournement et les constructions devront être aménagés et arborés.

Les arrières de parcelles donnant sur des zones d'habitat devront être plantés de haies mixtes mêlant arbres et arbustes.

Les aires de stockage seront closes et dissimulées par des dispositifs végétaux ou paysagers. Ces écrans devront être en harmonie avec le projet global.

Elles ne seront pas visibles depuis les axes principaux ni depuis les zones d'habitat.

Elles sont interdites le long de la RN 7 et le long du contournement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE Ue COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

