

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEi

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UEi

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'habitation,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité autorisée,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRi (Voir Annexes du présent PLU).

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

2.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEi

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

- Les constructions et installations à vocation de commerce, d'entrepôt et d'artisanat, installations classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la

fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 | Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UEi

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

- Les constructions et installations à vocation d'industrie, de commerce, d'entrepôt et d'artisanat à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 | Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation (Secteurs repérés par une trame spécifique au plan de zonage)

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRi (Voir Annexes du présent PLU).

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

3.a. Accès

L'accès la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD92.

3.b. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation automobile.

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

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 8m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

4.a. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4.b. Assainissement

►Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Les aires aménagées de collecte des ordures ménagères devront être intégrées dans l'environnement urbain.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé.

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

6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en respectant les retraits suivants :

- par rapport à l'alignement des voies de desserte internes : 5m minimum,
- par rapport à l'alignement des routes départementales RD92, RD44 et leurs voies de raccordement : 20m minimum,
- par rapport au domaine public ferroviaire : 5m minimum.

6.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2 | Cas particuliers

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

8.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière ne doit pas être inférieure à 5m.

8.2 | Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage.

10.2 | Cas particuliers

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

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

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

11.a. Dispositions générales

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes (donc INTERDICTION : des styles étrangers à la région comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc), sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture significative.

11.b. Traitement des façades

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.
Les divers bâtiments constituant une même implantation industrielle seront traités avec des matériaux de même nature et dans la même gamme harmonique.

► Nature des matériaux

Sont interdits les bardages en tôle d'acier non revêtus ou en plaques PVC.

► Enduits

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage, etc.) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

11.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est réalisée, sa hauteur ne sera pas supérieure à 2,20m.

Elles seront constituées :

- soit d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublées d'une haie d'essences diversifiées,
- soit d'une haie d'essences diversifiées seule.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteur, tons).

Sont toutefois interdits les clôtures constituées de poteaux de plaques préfabriquées en ciment.

11.d. Ouvrages divers

► Citernes et réservoirs

Les citernes et réservoirs seront implantés de telle sorte qu'ils soient invisibles de la rue ou de l'espace public.

► Dépôts et aires de stockage

Les dépôts et aires de stockage seront implantés de telle sorte qu'ils soient invisibles de la rue ou de l'espace public.

Article UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Aux espaces de stationnement doivent s'ajouter les espaces à réserver pour la manœuvre et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Pour toute nouvelle construction, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les 2 roues non motorisés. Elle doit être dimensionnée en fonction des besoins de l'établissement à réaliser (fréquentation, personnel,...)

Article UE 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts et devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Dans les secteurs couverts par le PPRi, les espaces plantés devront être composés de plantations arbustives hydrophiles (osiers...) ainsi que d'arbres adaptés aux sols humides (saules, peupliers, aulnes...).

Les espaces libres de construction, hors stationnement et hors espaces de circulation, traités en espaces perméables, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Au moins 50 % de la surface des espaces plantés imposés ci-dessus doivent être réalisés d'un seul tenant :

- en bordure des axes intercommunaux (RD44 et RD92),
- ou, pour les terrains non riverains de ces axes, de la voie principale de desserte.

A l'alignement de la RD92, une bande paysagée de 10m de profondeur doit être réalisée ou maintenue.

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales est préconisé (liste en annexe du présent règlement).

L'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UE 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Non réglementé.

Article UE 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.