

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'industries peu nuisantes, de commerces, de dépôts et d'artisanat.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur UEa reprend l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés en dehors de ceux utiles à l'activité,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs.

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées, soumise à autorisation, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et , compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activité comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les dépôts utiles à l'activité existantes ou à créer.
- Les constructions complémentaire (ex : traitement des eaux, transformateur) ou à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les constructions annexes ou dépendances sont autorisées sur la même unité foncière qu'une construction principale à usage d'habitation existante.

Dans le secteur UEa, seuls sont autorisés les aménagements permettant la requalification de la voie ferrée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 6 mètres de large. Cette largeur est ramenée à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

L'autorisation peut être subordonnée :

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.
Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la COMMUNAUPÔLE, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2l/s/ha pour les opérations soumises à la « loi sur l'eau » (plus de 20 hectares de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée) de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la

construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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 convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisée, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés dès lors que les réseaux le sont.

En cas d'opération d'aménagement, les branchements et réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les bâtiments ou équipements techniques de volume réduit (transformateur, poste d'accueil et de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I Implantation avec marges d'isolement

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

II Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

III Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services.

Une marge de recul minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UE 8 – 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.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la parcelle ou de l'unité foncière. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les bâtiments quelle que soit leur destination et même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavables.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine.

Sur les limites séparatives, la hauteur sera portée à 2 mètres.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de 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'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Publicités, enseignes et pré enseignes

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

En outre, l'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne sont admises que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relatifs à l'accessibilité des stationnements (décret N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999).

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé, les cuves à mazout et autres combustibles 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.

Les marges de recul par rapport aux limites de la zone ou aux voies devront comporter des espaces verts plantés, un arbre de haute tige tous les 25 m² accompagnés de buissons plantés.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

