

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones UE sont destinées à accueillir des constructions à destination d'activités économiques.

La zone UE est concernée par l'atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune.

Elle comporte :

- des secteurs UEi concernés par le risque d'inondation.
- un secteur UEa dans lequel les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation.
- un secteur UEhi concerné par le risque d'inondation et dans lequel des règles spécifiques de hauteur sont édictées.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les niveaux enterrés partiellement ou en totalité.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article UE 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.


- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le secteur pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
 - . et si le logement d'habitation est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

- 2 - Les aires de stockage de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Le stockage de matériel et les matériaux inertes est autorisé sans prescription particulière. Les autres matériels et matériaux devront être stockés sur une aire étanche.

- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou s'ils présentent un intérêt collectif.

- 4 - **Dans les secteurs UEi**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :
 - . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
 - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
 - . les planchers créés sont situés 30 cm au moins au-dessus des plus hautes eaux connues et réalisés sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis, de manière à assurer la transparence hydraulique.
 - Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
 - . les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - . les piscines.
 - . les aires de stationnement.
 - Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

- 5 - Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des **plantations à réaliser**. L'aménagement d'une construction existante ne respectant pas la règle précédente peut être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

 Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur la R.D. 113 doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie. Tout nouvel accès sur l'A. 6 est interdit.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.


2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) devront faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions éventuelles.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.


ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Prescriptions.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de l'autoroute A. 6 au moins égale à 70 m.
- Les constructions implantées en bordure de l'A 6 et visibles depuis cette infrastructure orienteront leur façade la plus longue vers cette voie.
- Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.
- Des implantations différentes de celle définie au paragraphe précédent peuvent être autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions.

- **Pour les limites séparatives correspondant aux limites des zones UA et UD**, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m).
- L'aménagement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus peut être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.
- **Pour les autres limites séparatives**, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Prescriptions.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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.

Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

- **Dans le secteur UEhi**, la hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 15 m, avec possibilité d'être portée à 17 m pour 25% de la surface de la construction.
- **Dans le reste de la zone**, la hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 12 m.


☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 6 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables (voir article UA 11).

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.
- Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.
- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades des constructions situées en bordure de l'A. 6, et visibles de cette infrastructure auront un aspect architectural particulièrement soigné et sobre.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Les couleurs des façades s'harmoniseront avec les éléments naturels proches ou avec les bâtiments d'activités existants. Elles doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés. L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les éléments de superstructure comme les cheminées, les silos, les systèmes de régulation thermique,... seront traités avec le même parti architectural et le même souci de qualité que les façades.
- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrés dans le volume des constructions. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un mur-bahut. Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction. Ils sont interdits en bordure de l'A. 6.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- Le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité. Dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de stationnement est préconisée. Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, des clients, des visiteurs ..., et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les espaces de stationnement extérieur disposés le long de l'A 6 ne sont autorisés que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...
- Il doit être planté un arbre, au minimum, pour quatre places de stationnement, à planter sur les surfaces de stationnement et/ou sur les espaces libres.
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité...). Ils sont interdits dans la marge de recul le long de l'A 6.
- Des plantations devront être réalisées en limite avec certaines zones UD et UA, comme indiqué sur le document graphique n° 4.3 au 1/2 000. Elles ont vocation à constituer un espace végétal de transition entre les secteurs d'activités et les secteurs d'habitat. Elles seront réalisées sous la forme de haies d'essences locales comportant notamment des espèces arbustives.
- Les marges de recul par rapport à l'A 6 sont engazonnées ou/et plantées sur une bande ne pouvant être inférieure à 25 m.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.
--

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.