

CHAPITRE IV - ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités économiques à caractère commercial, artisanal, industriel.

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

ARTICLE UE 1

1°) Occupations et utilisations du sol notamment admises :

- les constructions à usages :

- d'équipements collectifs
- de commerce ou d'artisanat
- de bureaux ou de services
- de stationnement
- d'entrepôts commerciaux
- hôtelier ou de restauration
- industriel
- de formation, de sport et loisirs
- les habitations liées à l'activité de la zone : logement de fonction (gardiennage, direction, etc...)

- l'extension des habitations existantes dans la zone, dans la limite de 30% de SHON.
- les lotissements à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles...
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2°) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- la transformation d'installations classées existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. allant dans le sens d'une réduction des nuisances
- la création d'installations classées constituant des activités ou services répondant aux besoins de la population du quartier et correspondant au caractère urbain central de la zone, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises, sous réserve de ne pas entraîner en cas de panne, accident ou dysfonctionnement, de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone situées à moins de 200 mètres de la chaussée ou du rail le plus proche des voies bruyantes désignées ci-après doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

L'autoroute A57, la RD97, la voie SNCF sont classées voies bruyantes de type 1.

La déviation RD14 - RD43 et les RD14 (entre la déviation et la limite communale) et 43 (entre la limite communale et le P.K. 10) sont classées voies bruyantes de type 2.

ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES VOIRIE

1°) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers...

2°) Voirie

Toute voirie desservant une opération de construction ou de lotissement, devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles à édifier, et permettre le respect des conditions de sécurité.

La largeur de la chaussée devra être égale ou supérieure à 5 m

Toute voie en impasse comportera une aire de retournement. Chaque fois qu'il sera possible, les voies seront prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Eau

Toute construction devra être alimentée en eau potable sous pression par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

2°) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou tout lotissement devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le traitement des eaux résiduelles industrielles et leur évacuation.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau d'assainissement public doit être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à l'instruction du 5 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

3°) Assainissement des eaux pluviales

Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer gravitairement dans le réseau public, lorsque celui-ci existe, ou à

défaut, dans les caniveaux fossés ou vallons prévus à cet usage. Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer.

Toute servitude d'écoulement d'eaux pluviales pouvant grever le terrain sera maintenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou les canaux d'irrigation est interdite.

4°) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doivent être de préférence enterrés ou en façade.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul particulière portée aux plans de zonage :

1°) Tout point d'une construction sera implanté en recul de :

- 5 m par rapport à l'alignement futur de la route nationale, des routes départementales, de la voirie communale et des voies privées.

- 50 m par rapport à l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute pour les constructions d'habitations autorisées dans la zone ou 40 m pour les autres constructions.

2°) Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone, condition qu'ils ne gênent pas la visibilité, et sous réserve des dispositions de l'article UE 11

- les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,

- la reconstruction, la restauration ou l'extension de bâtiments existants à la date de la publication du P.O.S.

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les clôtures.

Toutefois, les portails pour véhicule doivent être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport au bord extérieur de la plate-forme, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°) Toute construction, y compris les annexes, devra être édifée :

A une distance (L) des limites séparatives égales ou supérieures à la moitié de l'altitude (H) de l'égout des toits de l'immeuble, par rapport au niveau de la limite, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L \geq H/2 \geq 4$ m)

Dans les lotissements, ces règles pourront ne pas être observées sur les limites séparant les lots à condition que la composition d'ensemble en dispose ainsi. Elles demeureront obligatoires sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins. Il en sera de même en cas d'application de l'article R.421-7-1 du Code de l'urbanisme.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) sur l'emprise de constructions existantes.

b) en limite de propriété dans la mesure où la hauteur de la construction sur cette limite à l'égout du toit ne dépassera pas 4 m ou de construction jumelée ou en bande.

c) pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant.

d) pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

e) pour les constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1°) Les constructions non contiguës doivent être édifées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4m ($L \geq H \geq 4$ m)

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) sur l'emprise de constructions existantes ou en ruine,

b) pour les bâtiments existants, les règles fixées au paragraphe 1 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers de secours non couverts qui viendraient à être exigés par les services de sécurité et de lutte contre l'incendie, ainsi qu'aux ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,

c) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

d) pour les constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel

L'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur un plan horizontal des parties de constructions situées au-dessus du sol (y compris les éléments balcons, loggias, bow-windows, bandeaux, etc.).

Elle ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Dispositions particulières :

- Les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise sus définie de plus de 10 % de la superficie du terrain.
- Dans le cas de reconstruction sur l'emprise des bâtiments existant avant l'approbation du présent P.O.S et ayant une emprise au sol supérieure à celle autorisée au paragraphe ci-dessus, l'emprise maximale sera celle existante.
- L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics, à usage scolaire et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 10- HAUTEURS MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou des terrasses.

2°) Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder **12 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que cheminées, silos, châteaux d'eau et autres ouvrages strictement industriels sous réserve de l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans une limite de 16 mètres de haut.

3°) Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction ou de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.O.S. et ayant une hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe 2 du présent article,
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le caractère général de l'ensemble du bâti, sans nuire ni porter atteinte à l'unité des lieux avoisinants et des perspectives urbaines.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Façades

La qualité des façades est responsable de la qualité des paysages urbains. Une attention particulière doit par conséquent être apportée à leur composition, leur harmonie, au choix des matériaux et des couleurs.

Le choix des matériaux est libre et doit rester compatible avec la nature des bâtiments.

Les façades, hormis les enseignes, ne peuvent servir d'affichage ou d'enseignes elles-mêmes.

3) Ouvertures

non réglementées.

4) menuiseries

non réglementées.

5) Balcons

non réglementés.

6) Les gardes corps

non réglementés.

7) Devantures de magasins

non réglementées.

8) Enseignes

Les enseignes seront apposées en façade, soit plaquées, soit en drapeau avec une largeur maximum de 1 mètre.

En aucun cas, elles ne pourront dépasser 15% de la surface de la façade, ouvertures comprises.

Les enseignes sur clôtures inférieures à 1,50 m de hauteur sont autorisées.

Les totems, colonnes, mats à drapeaux et autres disposition d'affichages et de porte enseignes verticaux sont autorisés. Ils ne peuvent toutefois être implantés à plus d'un mètre en avant des bâtiments dûment implantés en conformité avec les articles 6 et 7 du règlement de la zone. Leur hauteur est limitée à 3 m et 6 m pour les mâts portes drapeaux.

Les enseignes en toitures ne peuvent excéder 1 m au dessus de l'égout du toit.

9) toitures

Elles doivent correspondre à la nature des bâtiments et des activités qui y sont pratiquées.

Les toitures terrasses, ou de faible pente, doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère.

10) Souches, machinerie en toitures

Les équipements, machineries de toutes sortes tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc..., qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments, devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti et, à ce titre, entreront en considération dans le plan de façade.

Ils devront si possible être regroupés et intégrés architecturalement en blocs avec ou sans grille, ventelles ou autres claires-voies.

11) Coffrets techniques, blocs de climatisation , chaufferie, machinerie

Les coffrets techniques, les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant à la façade.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eau pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les voies.

Les coffrets techniques des services publics devront être si possible intégrés en façade des bâtiments. A défaut, ils devront être installés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.

12) Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article L.422-2.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux cheminements piétons admis pour des usages locaux.

Les clôtures sur voies constituent, au même titre que le bâti dans le centre ancien, l'élément physique qui délimite les rues et les espaces publics.

De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

Elles pourront être composées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'un barraudage, de grille ou de grillage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 m maximum.

En aucun cas, les clôtures ne seront composées de bardages métalliques ou de palissades en bois.

Les clôtures grillagées doivent être végétalisées à l'intérieur des terrains.

13) Portails

Les clôtures de part et d'autres des portails implantés en retrait, conformément à l'article UE6 2° ne doivent pas gêner la visibilité ni les manœuvres. Les piliers des portails pourront excéder de 1 m la hauteur des clôtures.

14) Soutènement et terrassement

Les soutènements et terrassements doivent être expressément liés à la réalisation des constructions objet de la demande et des activités qui y sont pratiquées et s'intégrer dans le paysage. Il pourra être demandé de les fractionner en restanques quand leur hauteur trop importante portera atteinte au paysage.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

Rappel :

En application de la loi sur l'habitat les P.O.S peuvent ne pas imposer d'aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées.

1°) Dispositions générales

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

2°) Nombre de places à prendre en compte

- modalité :

- Pour les projets dont la destination n'entre dans aucun de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

- Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre entier supérieur.

- Dans tous les cas, l'achèvement d'un immeuble devra être accompagné de la réalisation des emplacements de stationnement correspondants, ou de la justification de leur existence sur le terrain.

- Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

- Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble.

- norme :

Les normes sont les suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement au moins,

b) pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette par tranche,

c) pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtels,

d) pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m² de restauration,

e) pour les commerces alimentaires :

- surface de vente inférieure à 2 500 m² : 12 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 19 places pour 100 m² de surface de vente,

- surface de vente de 2 500 à 5 000 m² : 11 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 16 places pour 100 m² de surface de vente,
- surface de vente de 5 000 à 10 000 m² : 9 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 14 places pour 100 m² de surface de vente,
- surface de vente de 10 000 à 20 000 m² : 8 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 12 places pour 100 m² de surface de vente.

f) pour les autres commerces :

En ce qui concerne les constructions à usage de service, de commerces non alimentaires ou de commerces alimentaires spécialisés, les normes peuvent être moins élevées sans être inférieures aux normes ci-dessous :

- 4 places pour 100 m² de S.H.O.N. soit 6 à places pour 100 m² de surface de vente en fonction de l'activité et du contexte local.

g) pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

h) lieux recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

Article UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires pris pour leur application. A l'intérieur des E.B.C, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements y sont interdits.

Les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer devront figurer avec leur nature et leur dimensions, sur le plan de masse du permis de construire.

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux remarquables.
- Les arbres transportables devront être replantés.
- Les arbres supprimés seront remplacés à raison de deux arbres nouveaux pour un supprimé.

Espaces libres et plantations

- les espaces verts seront aménagés sur une superficie au moins égale à 20 % de la surface du terrain restant après cession gratuite éventuelle à une collectivité publique. Ces espaces devront être localisés en façade de parcelle ou de lot donnant sur la voirie principale
- il devra être décompté au minimum un arbre par tranche de 25 m² d'espaces verts.

- les aires de stationnement de véhicules situées en plein air comporteront un arbre par tranche de 4 places. Le nombre obtenu sera arrondi à l'unité la plus proche. Ces arbres seront répartis sur toute la surface de l'aire. Leur superficie n'entre pas en compte dans la superficie des espaces verts.

- des écrans végétaux devront être plantés pour masquer les dépôts de matériels et matériaux à l'air libre et réduire l'impact visuel dans les parcs de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Les extensions des habitations existantes sont limitées à 30 % de la SHON dans la limite de 250 m² SHON et 350 m² SHOB au total.

Pour le logement de fonction, le C.O.S est fixé à 0,25 sans pouvoir excéder 250 m².

Pour les autres constructions, le C.O.S est fixé à 0,45.

ARTICLE UE 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé