

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Ue

Ce secteur équipé est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de dépôts, accompagnés de la réalisation des équipements nécessaires. Il correspond à la partie réalisée de la ZAC des Treize Vents

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation autre que les logements de fonction autorisés sous conditions à l'article 2,
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrières et de mines.

ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et que l'opération projetée s'intègre au schéma général d'organisation du secteur tel que les principes sont indiqués.

- les activités économiques
- les activités commerciales type showroom uniquement si elles sont liées à une zone d'activité de production sur place ou de logistique sur place
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés, sous réserve d'être intégrées dans le volume des bâtiments d'activités, et d'être limitées à 30m² d'emprise.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent mesurer 5 mètres de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les principes de mise en œuvre de la voirie principale doivent respecter l'Orientation d'Aménagement et de programmation.

Accès

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès directs à la Route Départementale 756 sont interdits.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, un système d'assainissement autonome satisfaisant doit être mise en place conformément à la législation en vigueur.

Le rejet des eaux prétraitées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux collectifs de distribution pourront être réalisés en aérien sur la voie publique lorsque cela est justifié par des impossibilités techniques d'enfouissement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.6. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.7. - Contraintes liées aux communications (C. Urb., Art. L. 123-1-5, 10°)

Les réseaux de fibre optique devront obligatoirement être prévus dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les secteurs où le réseau public d'eaux usées n'existe pas, pour tout type de construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la superficie des parcelles devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant.

En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivant :

- 25 m minimum par rapport à l'axe de la Route Départementale 756 hors agglomération,
- 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées à partir de la ou des limites séparatives. Toutefois, tout bâtiment implanté en limite de propriété doit réaliser un mur coupe-feu réglementaire pour éviter la propagation des incendies.

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

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature sauf en cas de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ou limitant l'émission de Gaz à Effet de Serre.

Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites.

Règlement

Les stockages extérieurs (matériaux...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions en usage d'habitation, 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, 2 place pour 40 m² de surface de plancher affectées à cette activité ;
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - si cette surface est inférieure à 100 m² : 1 place par fraction de 50 m²,
 - si cette surface est supérieure à 100 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 50 m² excédant 100 m².
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

Une trame d'espaces à planter est portée sur l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi qu'une bande à paysager le long de la R.D. 756.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.