

## CHAPITRE III - ZONE Ue

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales*

*- Des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*

*- Des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*

### ARTICLE Ue1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits dans la zone Ue :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles admises dans le cadre de l'article Ue2,
- les exploitations agricoles,
- les centrales éoliennes.

*De plus ,*

*Sont interdites dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques* toute utilisation du sol ou occupation du sol qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques annexé au PLU

*Sont interdits dans les zones de risques résiduels, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article Ue2 :*

- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m<sup>2</sup> modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

## **ARTICLE Ue2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A. Sont autorisés dans la zone Ue (en dehors des zones inondables) :**

- les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat et le commerce compatibles avec les activités de la zone.
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitat, existantes à la date d'approbation de la 2<sup>ème</sup> révision du P.O.S. avec transformation en PLU.
- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée
- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- les constructions destinées à l'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le gardiennage et à la gestion de l'établissement, dans l'enceinte de l'établissement.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,
- sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.

### ***B. Conditions particulières des zones inondables***

*Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité*

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone Ue :

- . les constructions nouvelles à condition que le niveau fini du plancher bas soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire ;*
- . la création de clôtures obligatoirement transparentes aux écoulements ;*

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

***C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.***

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimale de 6 m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de chaque accès, la distance étant mesurée à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

L'accès au logement de fonction et l'accès principal de l'entreprise devront être communs depuis la voie publique.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

**ARTICLE Ue 4** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30 degrés Celsius.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.

**ARTICLE Ue 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE Ue6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement.

#### **ARTICLE Ue 7**      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE Ue 9**      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone est fixé à 0,70.

#### **ARTICLE Ue 10**      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale ne sera autorisé que dans le cas de dépassement résultant d'éléments techniques liés à l'activité tels que : antennes, tour réfrigérante, cheminée, cage d'ascenseur... s'ils sont dûment justifiés.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

**ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions visibles depuis la RD 48 et la RD 999 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les aires de stationnements et de dépôts devront être obligatoirement végétalisées en limites séparatives.

Les éléments producteurs d'énergie seront intégrés aux volumes de la construction.

Les antennes relais de télécommunications devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant

Toiture : La couleur des éléments de couverture sera en harmonie avec celles des bardages ou/et des enduits des murs de façade.

Façades : Les matériaux industrialisés présenteront une facture stricte et soignée. Leur coloration sera en harmonie avec celles des éléments de couverture et de menuiserie.

Les clôtures : Elles seront en maçonnerie pleine enduite ou en grillage léger doublé d'une haie vive ou encore en bois ou en treillis de bois.

## **ARTICLE Ue 12** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à aménager pour le stationnement des véhicules affectés au transport des personnes seront complétés par les espaces à aménager pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Il convient d'apporter les justifications nécessaires à l'évaluation globale des besoins en matière de stationnement par une étude spécifique fournie par le constructeur.

La superficie à affecter au stationnement des véhicules légers (emplacement + desserte des emplacements et aires de manoeuvre) est de 25 m<sup>2</sup> minimum par emplacement.

## **ARTICLE Ue 13** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal de type tapissant avec des plantations d'arbres de hautes tiges d'essences végétales indigènes de la région par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres.. Ces surfaces libres doivent couvrir une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées, aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de double lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement. Les installations et dépôts devront être occultés par des écrans de masses végétales.

Dans le cas des occupations ou utilisations du sol admises sur les terrains situés en bordure de la RD 999, des plantations d'alignement, composées de hautes tiges choisies parmi des essences végétales indigènes de la région, doivent être plantées en bordure de la RD 999 à une distance d'au moins 2 m de l'alignement avec la voie.

#### **ARTICLE Ue 14** LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé sauf en ce qui concerne les constructions destinées au gardiennage et à la gestion des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la surface de plancher est limitée à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m<sup>2</sup> de surface .