

Z O N E U E

La zone UE recouvre le périmètre de la ZAC du mandarin à l'exclusion d'un secteur de faible dimension (entre le ruisseau de la grange et le chemin de Cantoperlic) qui adopte le statut de zone UB, confirmant par là une précédente modification du P.A.Z.

La zone UE est à usage d'activités.

Elle comprend :

- un secteur UEa réservé notamment à des constructions à usage industriel, artisanale ou tertiaire
- un secteur UEb qui pourra accueillir également des dépôts de véhicules et matériels hors d'usage, des entrepôts commerciaux de grande taille.

Au document graphique est repérée selon la légende

- de part et d'autre de la RD 4, de la RD 12 et de la RD 19, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UE 3 à UE 14.

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UE 2.
- les constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanning
- les carrières
- les dépôts de véhicules et matériels hors d'usage, à l'exclusion du secteur UEb
- les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de sports et de stationnement ouvertes au public
- à l'exclusion du secteur UEb, les entrepôts commerciaux de grande taille.

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition que
 - + elles soient liées à un établissement principal
 - + elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des ces établissements

- + elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités
- les installations classées à condition qu'elles soient directement liées aux constructions admises et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

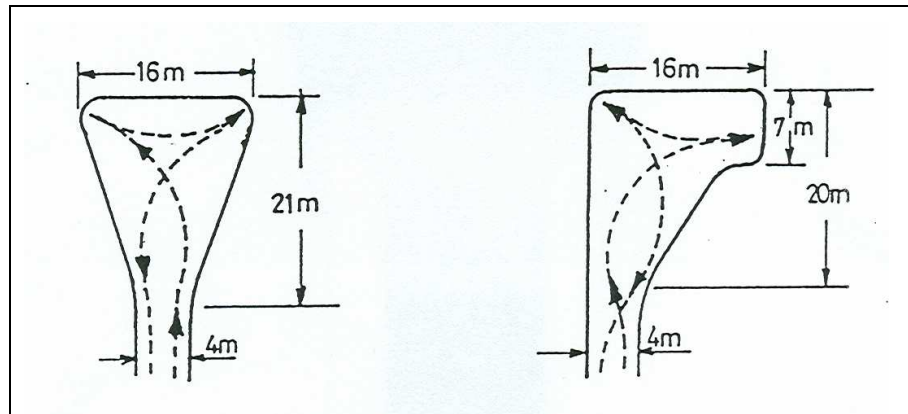
1 - Accès

- Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :
 - lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit
 - toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Tout accès direct sur la RD 4 est interdit

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de chaussée = 6 mètres
- largeur de plateforme = 10 mètres
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre la manœuvre de véhicules lourds. Les caractéristiques minimales de l'aire de retournement sont énoncées aux croquis ci-dessous dont les cotés correspondent à la limite de la chaussée.



ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction devra être implantée

- à une distance de l'axe de la RD 4 au moins égale à 25 mètres. Cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

- à une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation de poste de garde, d'entrée ou de surveillance à condition qu'ils ne dépassent pas 36 m² au sol et qu'ils respectent les conditions de l'article UE 11

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

1 – toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres; en limite nord du secteur UEa, cette distance minimale est portée à 10 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

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au sommet du toit ne pourra excéder 12 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les parties de bâtiment donnant sur la RD 4 devront être traitées comme une façade principale; les bâtiments donnant sur deux voies seront traités en double façade principale.

Parements extérieurs

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.
- Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites
- les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Les matériaux réfléchissant sont interdits

2 - Clôtures

Les clôtures en bordure de la RD 4 seront constituées

- soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2 mètres, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre; les poteaux seront métalliques de couleur verte.
- soit d'un muret de 0,40 mètre de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives latérales seront constituées soit à l'identique de celles sur la RD 4, soit d'un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Elles ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale. Elles seront doublées de haies.

3 – Réservoir d'hydrocarbures à l'air libre

Ils devront être entourés de haies vives de façon à les <masquer complètement.

4 – Toitures

Leur pente maximum sera de 35%. Elles devront être masquées sur toute la périphérie du bâtiment. Toutefois pour des ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiment d'activité, des dépassements seront autorisés. Les couvertures de ton brun, brun rouge ou vert sont admises.

Les toitures horizontales seront autorisées.

Lorsque l'activité nécessite un éclairage zénithal, des matériaux de couverture transparentes ou translucides sont admis.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Les aires de stationnement seront réalisées sur les unités foncières. Il est exigé
 - Habitations : 2 places de stationnement par logement
 - Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente

- Hébergement hôtelier et restauration : Une place par chambre; une place par 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

- Bureaux, services, autres activités : une place par poste de travail.

2 – Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces plantés, éléments remarquables du paysage mentionnés au document graphique n° 4.2 du présent règlement sont soumis aux dispositions de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

2 – Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées, le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée; les aires de stationnement de véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3 – Sera créée une bande plantée et paysagée d'une largeur au moins égale à 15 mètres mesurés à compter de la crête de la berge du ruisseau de La Grange. Il ne pourra y être admis ni construction, ni aire de stationnement ou de circulation automobile, ni aire de stockage ou d'exposition.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La SHON autorisée ne pourra excéder 127 600 m².