

## CHAPITRE V - ZONE Ue

### **Caractère de la zone :**

*Il s'agit d'une zone urbaine aérée destinée principalement aux activités industrielles et artisanales comprenant :*

- *un secteur **Ueri** correspondant à, autour des bâtiments et dépôts d'alcool existants constituant une zone à risque, un périmètre de sécurité où toute construction étrangère à l'activité à l'origine du risque est interdite. Les constructions liées à l'activité à l'origine du risque sont soumises aux dispositions de la zone Ue.*

*Des secteurs notés « S1 et S2 » représentant des risques d'inondation « fort et moyen » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous.*

### **ARTICLE Ue1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- 1/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 2/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 3/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 4/ les constructions nouvelles destinées principalement à l'habitat exceptées celles autorisées à l'article 2,
- 5/ toute construction nouvelle étrangère à l'activité à l'origine du risque dans le secteur Ueri,
- 6/ les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 7/ les constructions nouvelles destinées aux commerces <sup>3</sup>,
- 8/ toute construction nouvelle destinée à l'habitat ou à un établissement recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 mètres de rayon inscrit au plan de zonage,
- 9/ les centrales éoliennes,
- 10/ dans les secteurs S1 et S2, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.
- 11/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

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

#### **Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :**

**- en secteur S1,**

- se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
- se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses
- prévoir un calage des surfaces habitables au-dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au-dessus du terrain naturel

**- en secteur S2,**

- prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

**et dans tous les secteurs inondables :**

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

**Sont autorisés sous condition dans la zone Ue :**

- 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.

- les structures non-consommatrices d'électricité par elles-mêmes dotées de systèmes de production d'énergie posés ou intégrés à leur structure, qu'elles relèvent ou non de la définition de centrales sont autorisées :

- dès lors qu'une activité industrielle ou artisanale est définie,

- et dès lors que les systèmes de production d'énergie remplissent une fonction bien identifiée en complément de la production d'électricité (ombrière de parking, couverture de passage public ou de quai de gare, mur antibruit ...),

Dans ce cas, le pétitionnaire devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, justifier que le système de production d'énergie est accessoire à son activité.

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :

- Qu'elles soient strictement liées et nécessaires au gardiennage ou à la surveillance du ou des constructions admises au sein de la zone,

- Et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités dont elles constituent une destination accessoire,

- Et que leur surface de plancher soit limitée à 60 m<sup>2</sup>.

- 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.

### **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 100 m de longueur et devront présenter une largeur minimale de 7 m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès au local de gardiennage et/ou de surveillance et l'accès principal de l'entreprise devront être communs depuis la voie publique.

Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur la RD56.

### **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 desservie par une conduite de distribution publique sous pression de capacité et caractéristiques suffisantes.

#### Eaux usées :

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

#### 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.

#### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

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

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins de 12 m de l'axe des voies.

Les éléments techniques des systèmes de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

## **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 5 mètres.

Les éléments techniques des systèmes de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

Les éléments techniques des systèmes de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

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

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public ainsi qu'aux éléments de système de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils constituent un élément architectural de la construction (pare-soleil photovoltaïque).

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

. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 20 m à l'égout du toit.

Les éléments techniques tels que les cheminées, les locaux d'ascenseur, les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables, les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à l'égout du toit sous réserves du respect de l'article 11.

. Les clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

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

Les constructions visibles depuis la RD 56 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 antennes paraboliques seront obligatoirement installées sur les toitures.

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

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

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

De façon à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités, les aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction et les aires de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige formant écran de verdure et être convenablement entretenues.

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