

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités industrielles et artisanales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend deux secteurs :

- UE Z1, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z1= 150 m)
- UE Z2, correspondant à la zone de protection autour du dépôt Totalgaz (Z2= 370 m) III - RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et exploitation de carrières,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures à l'exception des stockages liés au dépôt induit par le tri sélectif,
 - les habitations autres que le gardiennage et service,
 - les parcs d'attraction permanents,
 - les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ciaprès et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

Dans la zone UE :

- La construction de bâtiments à usage industriel, bureaux, activités tertiaires, structure d'accueil (hébergement, restauration, formation professionnelle), habitations de gardiennage qui y sont liées, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, ainsi que tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires à son bon fonctionnement.
- Les clôtures,
- La transformation, l'agrandissement ou la reconstruction au même emplacement en cas de sinistre des immeubles existants dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher hors-œuvre nouvelle et ancienne.
- les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par le tri sélectif

- Les équipements, constructions et installations liés à au fonctionnement et l'exploitation du canal, et à la navigation.

Dans le secteur UE Z1, ne sont admis que :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante génératrice du risque ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,
- l'extension mesurée des constructions à usage industriel existant

<u>Dans le secteur UE Z2</u>: ne sont admis que les implantations d'activités économiques à effectif réduit n'augmentant pas le facteur de risque pour l'installation génératrice du risque

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Par parcelle, deux regards de contrôle seront imposés avant chaque rejet dans le réseau public afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés. Le prétraitement des eaux résiduaires est à la charge de l'industriel ; l'équipement sera implanté sur son terrain privatif, avant raccordement aux réseaux publics.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre $400~\text{m}^2$ et $1000~\text{m}^2$ de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 6 m à partir de l'axe des voies,
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire,
- 10 mètres à partir de la crête des berges des canaux et rivières navigables. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de la marge de recul imposée,
 - · à l'extérieur de cette bande,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexés à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, industriel ou de dépôt dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnues indispensables
- lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents
- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative de terrain constituant également une limite de zone doit être au moins égale à 10 m, à l'exception des bâtiments à usage de bureaux, services sociaux ou habitation.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m. minimum.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage, à l'exception des bâtiments et installations à vocation industrielle, des bâtiments publics et des installations d'intérêt général

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

<u>Les matériaux</u> et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

<u>La clôture</u> systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m.
- forme : à mailles rectangulaires verticales 50 par 100 mm
- teinte : vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m. par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Il n'est pas fixé de COS.