

Zone UE

Caractéristiques

C'est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts) qui ne sont pas compatibles avec le voisinage d'habitations. Elle comprend notamment : - Un secteur soumis à risque d'explosion à proximité des dépôts de GPI de la SARA et Antilles-Gaz et dans lequel les dispositions des articles 1 à 14 ci-dessous sont complétées par celles des zones 1 et 2 données en annexe.- Un secteur UEa dans lequel une hauteur plus élevée est admise (centrale EDF et usine d'incinération).

- Un secteur UEb où le COS est réduit pour tenir compte de difficultés de stationnement.

- Un secteur UEc où le COS est augmenté.

- Un secteur UE-Pg correspond au périmètre de la ZAC de la Pointe des Grives. Le PLU se substitue à l'ancien PAZ. Dans ce sens, le périmètre de la ZAC est assimilé à un secteur particulier d'aménagement doté de son propre document graphique (l'ancien document graphique du PAZ) avec un règlement écrit particulier (voir règlement tome 2).

- Les secteurs UEr sont, à la date d'approbation du présent document, inconstructibles au regard de l'application de la servitude de Plan de Prévention des Risques (PPR). Ils seront réouverts à l'urbanisation après la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global et d'une révision du PPR. Certains travaux définis par la réglementation du PPR sont toutefois admis en l'état. Il s'agit essentiellement d'extensions très limitées et d'amélioration de l'existant, sous réserve de ne pas aggraver le risque.

Rappel

- Les dispositions réglementaires qui suivent constituent le règlement spécifique de la zone. Celui-ci, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme s'applique concomitamment avec les articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme (4 articles qui figurent à l'article 2-1 des dispositions générales du présent règlement) et les autres dispositions du code de l'urbanisme qui restent opposables à toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol. Ces articles et dispositions sont rappelés dans les dispositions générales au début du présent document.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable comme prévu aux articles R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-11 et R 421-12).

- Les installations et travaux divers (murs de soutènements, terrasses, affouillements et exhaussements de sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-1 et suivants).

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du code de l'urbanisme (suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 : R 421-26 et suivants).

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art L 311-1 à L 311-5 et R 311-1 et suiv. du code forestier).

- L'occupation et l'utilisation du sol définie par le règlement du PLU sur la zone est applicable sous réserve de la prise en compte des **servitudes d'utilité publique**. Celles-ci peuvent

- restreindre,
- soumettre à conditions,
- voire s'opposer

aux occupations et utilisations du sol admises par le règlement.

Par conséquent, le droit d'utiliser et d'occuper le sol résulte de l'application combinée des articles 1 à 14 du présent règlement ET des prescriptions issues de l'application des servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal. Celles-ci figurent dans les annexes du PLU.

En particulier, en vertu du 7ème alinéa de l'article R 123-14, figurent les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) rendues opposables.

Article 1- UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 2-UE.

Article 2- UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs ;
- Les constructions à destination industrielle, artisanale, de bureau, commerce et service, d'entrepôt, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées ;
- Les installations et travaux divers définis à l'art. R 442.1 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'habitation existant avant la date d'approbation du présent document peuvent faire l'objet de rénovation, reconstruction à l'identique et extension dans la limite de 30% de la SHON existante avec un maximum de 100m².
- Sur une bande de 15m de part et d'autre de la RD41 (rocade), tous les terrassements, déblais et remblais prévus pour des chemins d'accès et/ou les plateformes des constructions sous réserve qu'ils soient justifiés par une étude géotechnique définissant les conditions de stabilité vis-à-vis de la RD en phase de travaux et en phase définitive et dimensionnant les éventuels murs de soutènement prévus en limite du domaine public départemental

Article 3- UE : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles à double sens doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 10 mètres. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 m.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale

Accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 4- UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçu de manière :

- à pouvoir être mis hors circuit
- et à permettre le raccordement direct de la construction lorsque le réseau sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. En raison de la nature des effluents, il peut être imposé un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementées

Déchets

Toutes les constructions nouvelles, mis à part les logements individuels, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

Article 5- UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article 6- UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications particulières portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à plus de

- 15m de l'axe de la RD 41 (rocade),
- 40 m. de l'axe de l'autoroute,
- 25 m. de l'axe des bretelles d'accès,
- 10 m. de l'axe des RN et des voies classées d'intérêt communautaire,
- 8 m. de l'axe des autres voies publiques.

Dans le cas d'un emplacement réservé défini au document graphique et destiné à la création de voie nouvelle ou amélioration de voie existante, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emplacement réservé.

Le long des bords des rivières, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels.
Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la mise en valeur paysagère des berges.

Article 7- UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales. Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives elle doit respecter un recul minimal de 4 m.

Article 8- UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions implantées sur un même terrain ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une distance minimale de 5 m l'une par rapport à l'autre. Cette distance est portée à 8m s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureau.

Article 9- UE : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 10- UE : Hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale sur le sol naturel.

Règles applicables à la zone UE

La hauteur des constructions nouvelles à l'exclusion des ouvrages techniques ne doit pas dépasser par rapport au point de référence :

- 16,50 m dans la zone UE, y compris les secteurs UEb et UEc
- 30 m dans le secteur UEa.

Les ouvrages techniques, cheminées, extracteurs, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Article 11- UE : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez de chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,50 m.
Les clôtures doivent être de préférence réalisées en grillage doublé d'une haie vive.
Exceptionnellement, sur justification spécifique de sécurité elle peut être admise jusqu'à une hauteur de 3,50m. Dans ce cas, le grillage simple est interdit ; le traitement de la clôture doit faire l'objet d'un traitement qualitatif élevé.
Les clôtures devront respecter un pan coupé de 5m à l'angle des carrefours formés avec une route départementale : en aucun cas, les clôtures édifiées à l'alignement ne devront faire obstacles à la visibilité de la circulation.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les dépôts permanents de matériaux, matières, conteneurs ou autres doivent être fermés et / ou soustraits à la vue des usagers des voies publiques par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique, les centrales de climatisation doivent être intégrés à une construction en harmonie avec celle-ci.

Article 12- UE : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré hors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimum de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

Article 13- UE : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Une superficie au moins égale à 25 % de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1arbre à haute tige au moins pour 100m² de superficie.

Article 14- UE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Règle générale

Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à 1,00 ;
sauf à l'intérieur du secteur UEb où il fixé à 0,80.
sauf à l'intérieur du secteur UEc où il fixé à 1,60.

Un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie solaire.

Règle applicable aux constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou aménagements de bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif