

CHAPITRE 3 : ZONE UE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UE est destinée principalement aux activités artisanales ou commerciales hors alimentaire.

La zone UE comprend des sous-secteurs particuliers :

- **UEa** : Secteur artisanal avec une densité plus faible que le reste de la zone UE.
- **UEbrn** : secteur réservé aux activités tertiaires soumis à des risques d'inondation.
- **UErn** : Secteur soumis à des risques naturels d'inondation.
- **UEsr** : Secteur réservé à la station d'épuration et soumis à des risques naturels d'inondation.

De plus, les secteurs UErn et UEsr sont concernés en partie par les périmètres de protection, dits "zones de risque", suivants :

- **Z1 et Z2** autour de certaines installations de dépôts d'hydrocarbures (établissement Maille);
- **Z3** autour des silos et installations de stockage des céréales et **Z4** autour des dépôts de produits agro pharmaceutiques (établissement OCEAL).

Rappels

Espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone
- Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;

En outre, dans le secteur UEbrn :

- Les activités de logistique et apparentées, de transports
- Les dépôts de toute nature
- les aires de stationnement ou les batteries de garages lorsqu'elles ne sont pas directement liées à des opérations d'aménagement ou de construction

En outre dans le secteur UEa et UEsr :

- les constructions industrielles ;

En outre dans le secteur UErn et UEsr :

Sont interdits :

- Les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées dans ces secteurs.

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

Dans les périmètres de protection Z1 (annexés au PLU) ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement 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 pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance), et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans le volume des autres constructions autorisées.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salles de réunions d'entreprise ...).
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, autorisée ci-dessus sans changement de destination.
- les extensions mesurées et limitées à 15 m² de surface de plancher, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne sont autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
- les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et de réseaux divers, à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public ou à être utilisées par celui-ci et qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Dans les périmètres de protection Z2 (annexés au PLU) ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance) et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans le volume des autres constructions autorisées.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salles de réunion d'entreprise etc...).

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, autorisée ci-dessous sans changement de destination.
- les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et de réseaux divers, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Dans l'ensemble de la zone UE :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m²,

Les commerces à condition qu'ils ne soient pas liés à des commerces alimentaires.

Dans le secteur UEsr uniquement, concerné par des risques naturels d'inondation, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement du réseau d'assainissement, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- les clôtures à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.
- les affouillements du sol pour des raisons fonctionnelles ou liées aux mesures compensatoires de travaux de protection contre les inondations
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...)
- La reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Les constructions doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm (cf. la crue de référence définie par le Service de la Navigation de la Seine), soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

Dans le secteur UErn :

Sont admises les nouvelles constructions sous conditions :

- que le plancher bas (sous face) du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30cm

Dans le secteur UEbrn :

Sont admises les nouvelles constructions sous réserve du respect de l'Atlas des Zones Inondables.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité et avoir une largeur minimale de 4m.

Le long de la RD932 et RN1031, il est rappelé que des prescriptions spécifiques de sécurité pour les accès peuvent être imposées.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que tous types de véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des engins de ramassage des déchets.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit de fuite des opérations de plus de 5000 m² est limité au seuil maximum de 10 litres par seconde et par hectare.

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 6m des limites séparatives. La mitoyenneté peut être prise sur un côté pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 7m à l'égout du toit

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder :

- dans le secteur UEa et UEbrn : 50% de la surface totale du terrain.
- dans le secteur UEsr : non réglementé.
- dans le secteur UE et UErn et le reste de la zone UE : 60% de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE UE 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de protection Z 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ou de bureau ne doit pas excéder deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage droit ou 1 comble aménagé).

Pour les autres constructions, les hauteurs maximales définies aux alinéas ci-après s'appliquent.

En dehors du périmètre Z2 :

La hauteur de toute construction est limitée à :

- dans le secteur UEa : 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faitage.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.

- dans le secteur UEsr : non règlementé.
- dans le secteur UErn et le reste de la zone UE : 10 m à l'égout du toit.
- dans toute la zone UE, y compris ses 3 secteurs : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général

Dispositions générales:

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles qui devront être justifiées.

ARTICLE UE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

3/ Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Lorsqu'il est fait appel à des panneaux de couleur pour revêtir les murs extérieurs, les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

4/ Toitures :

Les matériaux utilisés en toiture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures et ne doivent pas être visibles depuis la rue et les espaces publics.

5/ Clôtures :

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines industries, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être constituées de haies vives ou être à claire-voie.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les claires voies doivent être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les haies vives employées en clôture, les d'essences locales variées seront utilisées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent document).

La plantation d'essences banalisantes (par exemple de type thuya ou autre conifère) n'est pas autorisée.

De plus, dans les secteurs UErn et UEsr, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE

1) Aire de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

2) Aire de stockage

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le projet doit s'attacher autant que possible à les masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les essences locales variées, fruitières ou ornementales, seront employées (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement).

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Si la surface de ces parcs excède 2000 m² ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.