

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux industries, services, artisans et commerces.

Le secteur UEz3 concerne la ZAC de Bréhadour

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

En secteur UEz 3

- les constructions à usage industriel

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition

- d'être intégrées au bâtiment d'activités et d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone,
- ou d'être destinées à l'hôtellerie ou l'hébergement dans le cadre de résidences de service.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous sol.

L'amélioration et l'extension des habitations existantes sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition de

bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant au regard des dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès est interdit sur les RD 99 et 99E (route bleue), à l'exception d'un accès aménagé depuis le giratoire de Villeneuve.

En secteur UEz3, la desserte des lots se fera par la voie de distribution centrale parallèle à la route bleue. Les accès directs sont interdits sur la route bleue (RD 99) et sur la rue des Collèges.

3.2 Voirie

Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles desservant plus de 1 terrain doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de trois terrains doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire

aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de terrains desservis.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.3. Eaux pluviales

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

Les constructions et installations (et notamment les stationnements) devront être réalisées de manière à faciliter les écoulements vers le réseau de collecte et les retenues collinaires.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.4. Electricité - téléphone

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par des câbles enterrés.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règles particulières.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- Dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent.

En secteur UEz3

Les constructions devront être implantées suivant les principes définis par le schéma d'orientation des aménagements et s'accrocher aux lignes d'accrochage obligatoire portées au plan.

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

Par rapport aux limites latérales, les constructions doivent être édifiées suivants les principes définis par le schéma d'orientation des aménagements, et notamment :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu)
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 5 m
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions doivent respecter une distance d'implantation au moins égale à 5 m.

En secteur UEz3

Les constructions doivent être édifiées :

- sur une limite séparative
- des ouvertures pourront être ménagées sur la façade située en limite, générant alors une servitude de cour commune ; en revanche aucun accès ne sera ouvert sur le fond voisin.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 75 %. Dans la zone UE du Rougestin, l'emprise au sol des constructions existantes et de leurs éventuelles extensions ne pourra être supérieure à 20 % de la superficie totale de ladite zone.

En secteur UEz3 :

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 50 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, ne peut être supérieure à 12 m (les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur).

En secteur UEz3

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 6,50 m. à l'acrotère, soit 2 niveaux, et, en deuxième ligne par rapport à la route bleue, à 9 m. à l'acrotère, soit 3 niveaux sous réserve d'un accord préalable sur un plan d'ensemble.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Clôtures :

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

11.4. Dispositions particulières :

En secteur UEz3

En bordure de la route bleue et sur une profondeur minimale de 30 m par rapport à la ligne d'implantation obligatoire des constructions, le caractère précis et systématique de l'implantation des constructions impose une rigueur architecturale.

Les toitures seront plates (toiture terrasse). Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction. La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions (de préférence gris ardoise ou anthracite ou blanc si la façade se retourne en toiture).

Les façades sur voies devront être majoritairement vitrées. Les façades seront de couleur blanche. Un matériau complémentaire de couleur différente (bois par exemple) pourra être utilisé sous réserve qu'il ne présente qu'une surface minoritaire des façades.

Les enseignes seront implantées à l'entrée de chaque espace de stationnement sur la voie structurante. Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux sont interdits. Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12,5 m², avec une largeur minimale de 2,5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

Habitation :

- 2 places par logement de fonction

Activités :

- Commerces diversifiés (grandes surfaces avec rayons alimentaires), le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - de 1 000 à 2 500 m² : 20 places pour 100 m²
 - de 2 500 à 5 000 m² : 17 places pour 100 m²
 - de 5 000 à 10 000 m² : 15 places pour 100 m²
 - au-delà de 10 000 m² : 12 places pour 100 m²
- pour les autres commerces (spécialisés ou inférieurs aux seuils ci-dessus) :
 - 1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette.
- bureaux :
 - 1 place par fraction de 30 m² de surface hors œuvre nette
- établissements industriels ou artisanaux :
 - 1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 3 places;
- hôtels :
 - 1 place par chambre
- restaurants:
 - 1 place par 10 m² de salle de restaurant (ou débits de boisson)

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

En secteur UEz3

Le stationnement des véhicules sera assuré pour parti sur chaque plot et pour le reste par un parking commun situé sur le secteur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et tenus en état permanent de propreté.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

15 % au moins de la surface totale de l'opération, hors voirie, doivent être traités en espaces verts.

En secteur UEz3 :

L'espace vert aménagé en bordure de la route bleue jusqu'à la ligne d'implantation obligatoire des constructions ne recevra aucune voirie et ne servira que d'espace vert paysager. Les stationnements et exposition d'objets (y compris le mobilier publicitaire) y sont interdits. Cette espace vert paysager est le garant de l'image de qualité de cet espace d'activités.

Des lignes parallèles plantées, constitués de haies et d'alignements d'arbres, séparent les parkings privatifs situés en vis-à-vis des plots et accompagnent la voie de distribution centrale.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règle particulière.

En secteur UEz3, la SHON globale sur le secteur est limitée à 10 000 m².