

ZONE UEcl

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEcl, à vocation commerciale, de services et de loisirs, reprend le centre commercial.

Rappel: le territoire communal est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol. Les maîtres d'ouvrage auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechniques ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (ex : limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de ruptures ou de joints de glissement au niveau des fondations.)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES

ARTICLE UEcl1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de vieux véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris d'autre qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers,
- le stationnement isolé de caravanes et de mobil-home,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- Les activités industrielles,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UEcl 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations sont autorisées dans la mesure où il s'agit de l'une des destinations suivantes : hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le

présent règlement, est admis sur l'unité foncière. Cette construction doit être intégrée dans le volume des bâtiments d'activité existant.

- Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations.
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- les exhaussements et affouillements sont admis s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ; ou s'il sont nécessaires au traitement paysager des espaces verts (ex. : butte plantée).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEcl 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès sur la RD 70 est interdit.

Voirie

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres

L'ouverture des voies publiques ou privées communes en impasse est autorisée sous réserve que leur partie terminale soit aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour (raquette).

ARTICLE UEcl 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable

par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

EAUX INDUSTRIELLES : Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liée: aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescription: de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Pour les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol devra être favorisée autant que possible, si la géologie du terrain le permet, et s'il n'existe aucun risque de pollution de la nappe de la craie. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UEcl 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UEcl 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage de commerce ou de service doit être implantée en retrait de l'alignement d'une distance d'au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol ambiant à l'égout des toitures sans jamais être inférieure à 10 mètres.

- pour la RD 70, l'implantation se fera soit à l'alignement des constructions existantes soit en retrait.

- pour la rue J. Boussingault, les constructions nouvelles s'implanteront dans l'alignement des constructions existantes soit en retrait.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la transformation sur place de bâtiments existants ou pour la reconstruction sur place en cas de sinistre.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la zone au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol ambiant à l'égout des toitures sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau. Dans ce cas la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives peut être autorisée :

1- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de ou de la limite d'emprise de voie,

2- à l'extérieur de cette bande :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur déjà contigu à la limite séparative.

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont

la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

Deux constructions non contiguës à usage de commerce ou de service, implantées sur un même terrain doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées, doivent être disposées de telle sorte qu'entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UEcl 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain. Les aires de stationnement en silos sont exclues de la définition de l'emprise au sol.

ARTICLE UEcl 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments à usage de commerce ou de services ne doit pas excéder 21 mètres comptés du niveau naturel de l'unité ambiante à l'égout des toitures ou la partie supérieure de l'acrotère.

Toutefois :

- a) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien, tour de séchage des centres de secours,) ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.
- b) un dépassement de 1,50 mètres par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

ARTICLE UEcl 11- ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la 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.

Dispositions particulières

- a) Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- b) Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.)
- c) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- d) Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- e) Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront peu visibles des voies publiques.
- f) les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux avec les constructions avoisinantes.
- g) Les bâtiments situés sur la RD 70 seront traités sur le principe de la double façade :
 - l'une ouvrant sur l'intérieur de la zone commerciale (avec les stationnements afférents),
 - l'autre donnant sur les deux voiries citées ci-dessus.
- h) Les équipements collectifs doivent être conçus de façon à s'intégrer à l'environnement et être compatibles avec le caractère de la zone.
- i) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.
- j) les locaux à déchets doivent être intégrés aux bâtiments à moins que ceux soient inclus dans une cour fermée.

ARTICLE UEcl 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

- ~ pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureaux et industriels, il est exigé une place pour 50 à 150 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Administration	2 pour 10 guichets

ARTICLE UEcl 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Dans le cas où les bâtiments s'implanteraient en recul par rapport à la RD 70, un aménagement paysager sera réalisé avec un nombre important d'arbres de haute tige plantés à l'alignement.
- 2- Toute aire de stationnement au sol plus de 150 m² doit être plantée à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent avec une protection efficace contre les chocs de véhicules.
- 3- Les espaces libres et les délaissés seront obligatoirement plantés d'arbres avec une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.
- 4- L'utilisation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEcl 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.