

# ZONE Ue

## **Caractère de la zone**

La zone Ue est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Elles devront être compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.

## **Article Ue.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. Ue.1**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites, et en particulier :

- Les nouvelles constructions à usage de logement à l'exception de celles qui sont prévues à l'article Ue2,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, en dehors de secteurs spécifiquement aménagés et paysagers pour cet effet.
- Les abris de fortune,

## **Article Ue.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. Ue.2**

Sont autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes, et leur changement de destination dans la limite des activités autorisées par le caractère de la zone,
- La construction de logement s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Les aires de stationnement paysagée dans une bande de 30m comptée par rapport à l'alignement à la voie

## **Article Ue.3 Accès et voirie**

**Art. Ue.3**

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic,...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **Article Ue.4 Desserte par les réseaux**

**Art. Ue.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

#### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

#### **Article Ue.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. Ue.5**

Néant.

#### **Article Ue.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. Ue.6**

##### Le long de l'A13:

Les constructions sont implantées à une distance *de l'alignement* de la voie au moins égale à 30m.

Les aires de stockage visibles depuis l'A13 sont interdites dans cette bande de recul.

Seules les aires de stationnement paysagées sont autorisées : une haie basse taillée sera plantée en bordure de l'alignement avec l'A13

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ue.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. Ue.7**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. *Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

**Article Ue.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. Ue.8**

Néant.

**Article Ue.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. Ue.9**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article Ue.10 Hauteur des constructions**

**Art. Ue.10**

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques de faible emprise (pylônes, portiques, etc...) nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées sur la zone ou des services d'intérêt général.

**Article Ue.11 Aspect extérieur**

**Art. Ue.11**

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant, ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les teintes respecteront l'harmonie générale du quartier ; Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les toitures seront de couleur ardoise ou grise (à l'exclusion des nuances claires), elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même soin que les façades.

ENSEIGNES

Les nouvelles enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

**PROTECTION DES PLANTATIONS :**

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

**Article Ue.12 Stationnement**

**Art. Ue.12**

Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc ).

**Article Ue.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. Ue.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. La plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et ne pourront pas recevoir d'aires de stockages de matériel.

**Article Ue.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. Ue.14**

Néant.