

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U6

Zone d'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements "propres" tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U6-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article U6 2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article U6 2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article U6 2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites
- 1.8 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article U6-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de constructions sur des parcelles mitoyennes avec des habitations.
- 2.2 Les lotissements à usage d'activités.
- 2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - les annexes jointives ou non de faible importance
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
 - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à

l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article U6-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article U6-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3-1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.

4.3-2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article U6-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article U6-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions portées aux documents graphiques :

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement, soit observer un recul de 5 m minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.2 Le long de la RD 6014, les constructions devront respecter un recul minimum de 15 m
- 6.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article U6-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Pour les parcelles situées en limite de zone, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à 6 m de la limite de zone.
- 7.2 Le long des limites séparatives, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m.
- 7.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Article U6-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article U6-9 Emprise au sol

- 9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.
- 9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- 9.3 L'emprise au sol autorisée est de 60% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.

Article U6-10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie élévateurs, etc.

Article U6-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les programmes.

- 11.2.1 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.2.2 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.3 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.4 Les parties de bureaux affectées à ces programmes pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.2.2, 11.3 et 11.4 pourront être autorisés.
- 11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.7 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.8 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m et elles seront obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.
- 11.10 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

Article U6-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de surface de bureaux
 - 1 place pour 100 m² de surface d'industrie destinées à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface d'entrepôt.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

Article U6-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.4 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.2 et 13.3 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article U6-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

