

## 2.4. Dispositions applicables à la Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de Tresques

Elle comprend 3 secteurs :

- **Secteur Uea** à destination des activités industrielles, artisanales et commerciale à Bernon
- **Secteur Ueb** à destination des activités industrielles, artisanales et commerciale au nord de la commune
- **Secteur Uer** permettant les ouvrages de production d'énergie renouvelable (centrales solaires photovoltaïques).

La zone Ue est en partie concernée par le risque **Inondation**.

La zone Ue est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf ; *paragraphe 11 des dispositions générales*.

### ARTICLE UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article UE 2
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

Dans les secteurs indicés « i » - aléa indéterminé Inondation par débordement :

Sont interdits tous les travaux, constructions et installations non mentionnés à l'article UE2 et notamment :

- la création de nouvelles stations d'épuration,
- la création de nouvelles déchetteries,
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- la création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,
- la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2,

### ARTICLE UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés les logements de fonction, sous réserve :

- qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
- qu'ils soient intégrés au volume des constructions à usage d'activités auxquelles elles se rapportent,
- qu'ils soient aménagés postérieurement à la réalisation des bâtiments à usage d'activités auxquels ils se rapportent,
- qu'ils n'excèdent pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher créée.

De plus, sont autorisés dans secteur Uer :

- les constructions, ouvrages et équipements techniques liés à la production d'énergie renouvelable et nécessaires au bon fonctionnement de centrales solaires photovoltaïques.

Dans les secteurs indicés « i » - aléa indéterminé Inondation par débordement :

Sont admis sous conditions (Cf. dispositions générales du présent règlement) :

**Constructions nouvelles et extension des constructions existantes :**

- la **reconstruction** est admise sous réserve :
  - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
  - que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
  - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- **l'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- **l'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au

sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
  - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE..
- **l'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :
  - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
  - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).
- la création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

#### **Modifications apportées aux constructions existantes :**

- la modification de construction sans changement de destination est admise au niveau du plancher existant.  
A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.

#### **Autres travaux et projets**

- les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :
  - qu'ils soient signalés comme étant inondables
  - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'ils ne créent pas de remblais
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- les travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.  
Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.
- la création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.
- les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## ARTICLE UE 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun accès direct sur la D6086 ne peut être créé.

### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

### **3 – Assainissement - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **4 – Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

## **ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la D6086
- 15 m de l'axe de la D5
- 4 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer et à 8m de l'axe de ces voies.

## **ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 3m.

## **ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 9 – Emprise au sol**

Dans les secteurs Uea et Ueb l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uea et Ueb : non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12m au faîtage en Uea
- 10m au faîtage en Ueb

De plus dans le secteur Uer les annexes techniques liées à une centrale solaire photovoltaïque ne pourront excéder 4 mètres au dessus du sol.

## ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

### Clôtures

Dans le secteur Uea :

Les clôtures seront réalisées en panneaux de grille de métal soudé (ou en panneaux pleins si la lutte contre les nuisances sonore l'exige), de hauteur finale 2 m (pouvant être portée à 3 m si la lutte contre les nuisances sonore l'exige) et de teinte vert sombre (RAL 6005) :

- Le long des voies : soit sur muret de soubassement enduit de 0,5 m de hauteur, teinte pierre de pays (un échantillon de la teinte autorisée disponible en mairie)
- Autres cas : soit sans muret de soubassement.

Les portails seront coordonnés avec les clôtures (hauteur, teinte et matériau)

## ARTICLE UE 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux, à l'industrie ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente créée.

## ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de stationnement.

## ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé