



Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

Commune d'ESCAUDOEUVRES

Modification de Droit Commun N°2 du PLU

PLU approuvé : le 11 Décembre 2013.

Prescription de la modification de droit commun : le 24 Mai 2024.

Enquête publique : du 02 décembre 2024 au 06 janvier 2025.

Dossier d'enquête publique

Modification du Règlement



SOMMAIRE

I.REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE (Règlement actuel).....	3
II.REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE (Règlement modifié).....	11

I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

REGLEMENT ACTUEL

CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

- Le secteur UEa correspond à l'accueil de structures de grande hauteur.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une zone d'aléa irréversible (présence d'un silo)

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers, les exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;

- Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
 - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
 - Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE3 Accès et voirie

1) Accès

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées :

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux :

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UE9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

Article UE11 Aspect extérieur

I – Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II – La Forme

- **Les toitures :**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquentielle.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faitage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UE12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1AUF 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUF 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUF 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

REGLEMENT MODIFIE

CHAPITRE III

Règlement modifié applicable à la Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

- Le secteur UEa correspond à l'accueil de structures de grande hauteur.

RETRAIT-GONFLEMENT

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible. Des études géotechniques sont conseillées.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une zone d'aléa irréversible (présence d'un silo)

RISQUES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique de niveau 3.

La commune est concernée par le risque "engins de guerre"

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers, les exploitations agricoles et forestières ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;

- Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public ;
 - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
 - Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects, sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis-à-vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum).
- En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE3 Accès et voirie

3) Accès

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

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

4) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE4 Desserte en eau et assainissement

3) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4) Assainissement

a) Eaux usées :

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

c) Réseaux :

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

d) Postes électriques, ouvrages techniques :

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article UE6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Sur la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais :

- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 40 m de la limite d'emprise des voies,
- Les constructions d'une hauteur maximale de 25 m devront s'implanter avec un recul minimal de 40 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et de la Rue du Marais.
- Les constructions d'une hauteur maximale de 50 m devront s'implanter avec un recul minimal de 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre et un recul minimal de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais.

Sur les autres zones UE, les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

De façon générale, la construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article UE9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UE10 Hauteur des constructions

Sur la Zone UE située entre la Rue d'Erre et la Rue du Marais :

- Dans un recul de 40 à 120 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue d'Erre, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 m.
- Dans un recul de 40 à 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 m.
- Dans un recul de plus de 120 m par rapport à limite d'emprise de la Rue d'Erre, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 50 m.
- Dans un recul de plus de 200 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue du Marais, les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de 50 m.

Sur les autres zones UE, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 15.00m à l'égout du toit (~~ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues~~).

Dans le secteur UEa, la hauteur est limitée à 22.00 mètres.

L'ensemble de ces prescriptions ne prennent pas en compte les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures.

Article UE11 Aspect extérieur

I – Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres,

seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II – La Forme

- **Les toitures :**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Les matériaux, les couleurs :**

~~Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.~~

~~Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.~~

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

~~Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.~~

~~Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments.~~

Les matériaux de façade seront majoritairement de teinte claire et de finition mate. ~~Les autres couleurs~~ Les couleurs sombres peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25 % de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. ~~L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.~~

Les matériaux brillants ou réfléchissants, ~~les couleurs violentes ainsi que~~ le blanc pur sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

~~L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.~~

~~Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquentielle.~~

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

~~En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.~~

Les éventuelles haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UE12 Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1AUF 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) plantées d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUF 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUF 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.