

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

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

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole.
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation, d'entrepôt, d'artisanat et industriel sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes sauf ceux visés à l'article 2
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.3 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.4 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils soient liées à l'activité principale de l'unité foncière

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-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'accès 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.

3.2.3 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 UE-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

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils

ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- 4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.4 Pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul, outre les dispositions de l'article 6.3., au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.4 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, pourront, outre les dispositions de l'article 6.3, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

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

- 7.1 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à 5 mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 7.2 Les autres constructions devront observer, un recul 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 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 L'emprise au sol fixée à l'article 9.1 peut être portée à 55% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'agrandissements, d'annexes jointives ou non de faible importance ou d'ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone.

Article UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée 16 m.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.3, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Pour les autres 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.

Article UE-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 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3, 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.
- 11.10 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.

Panneaux solaires :

- 11.11 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article UE-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 légers un minimum de :
 - 1 place pour 40 m² de surface de bureaux
 - 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface de stockage.

Pour les industries : 1 place pour deux emplois

Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

- Au delà de 600 m² de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m² de surface de vente.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette conservée et créée.

Article UE-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les 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.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 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 UE-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.