

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle comprend le secteur UEa où les constructions agricoles sont autorisées.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les constructions à usage agricole, à l'exception de l'article UE2.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable :
 - toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues.
 - les sous-sols
 - les remblais sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique.
- ✓ Les dancings, salles de spectacles, boîtes de nuit,

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- ✓ Au sein du secteur UEa, les constructions agricoles à l'exception des activités agricoles soumises à déclaration et autorisation préalable.
- ✓ Les dépôts de toute nature, les citernes ainsi que les installations similaires sous réserve qu'ils soient mis hors eau, placés en des lieux non visibles de l'espace public ou masqués par un rideau de verdure.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Les parties de voie en impasse doivent avoir à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni

aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions à usage d'activité doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Ce retrait est réduit à 5 m pour les postes de gardien et pour les constructions à usage de bureau.

6.2. Face au cimetière militaire, l'implantation des constructions sera obligatoirement accompagnée d'une clôture végétale, implantée à l'alignement formant écran de protection.

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faitage sans jamais pouvoir être inférieure à 6 m.

7.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4m.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

9.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute constructions est limitée à 15 mètres à l'acrotère.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Sur une même parcelle, l'ensemble des constructions doit présenter un aspect homogène et soigné.
- La couleur des bardages devra être choisie dans des gammes de tons dénués d'agressivité.
- L'exhaussement des sous-sols doit être traité avec les mêmes matériaux que le reste de la construction.
- Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les dépôts de toute nature, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essence locale.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable

aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON de bureau

Pour les logements de fonction : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON

Pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux, il sera demandé 1 place pour 15m² de surface de vente.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies.
- Au sein du secteur UEa, des plantations d'arbres ou de haies devront être prévues en limite sud.
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places répartis sur l'ensemble du parking sous formes d'îlots (petits bosquets).

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.