

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone :**

Zone destinée à l'accueil d'activités économiques.

### **ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les logements autres que ceux qui sont mentionnés à l'article UE2.
- les constructions à usage agricole et les commerces.

### **ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions spéciales :**

- les logements sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités économiques installées dans la zone.

### **ARTICLE UE.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... .

#### **2 - Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UE.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe :
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

#### **ARTICLE UE.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. (D= H avec un minimum de 6 mètres).

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

#### **ARTICLE UE.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UE.10 - Hauteur maximale des constructions**

##### Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut

#### **ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

##### Les toitures :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

##### Les éléments de toiture :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf si des raisons techniques l'empêchent, comme pour les cheminées par exemple.

Ces éléments devront alors être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### Les dispositifs type panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

#### Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres, mesurés en tout point du terrain privé (et non de l'espace public). Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2,5 mètres.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3,5 mètres.

Sont interdits :

- les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC.
- les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages, ...

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.
- la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également.

#### **ARTICLE UE.12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé en pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

#### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

#### - Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

**ARTICLE UE.13 - Espaces libres et plantations**

Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement. Une surface correspondant à au moins 10 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés, voie et aire de stationnement non compris.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

**ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.