CHAPITRE V - ZONE UE – ZONE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone

La zone UE est à vocation d'activités artisanales et de bureaux. Elle correspond aux zones d'activités de la commune et comporte un sous-secteur UEi soumis au risque inondation.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'habitation légère de loisir
- le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.
- les activités d'élevage d'animaux.
- Les activités industrielles non compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone UE, sont autorisées sous conditions

- **en secteur UEi**, toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.
- les installations classées, et leurs extensions à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les commerces de détail à condition que leur activité porte exclusivement sur la commercialisation d'une activité installée sur la zone.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins éventuellement

obtenu par application de l'article 682 du code civil, présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage, etc...).

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 4 m en retrait de la limite de la voie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales doivent faire l'objet d'une étude établie en concertation avec les services publics gestionnaires de la voie. Ils peuvent faire l'objet d'une interdiction pour des raisons de sécurité routière.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie :

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI). A défaut d'un débit suffisant du réseau, des réserves d'eau peuvent être envisagées pour compenser le déficit.

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

A défaut de réseau public, l'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées industrielles

Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.

Suivant la quantité et la nature des rejets envisagés, une autorisation préalable de l'autorité communale doit être obtenue en considération des possibilités de traitement de la station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphonique, télévision, etc...) à édifier sur les terrains privés doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dans les opérations d'aménagement, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain. Ils sont à la charge exclusive du demandeur.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour les bureaux et logements de fonction,
- 6 mètres pour les autres constructions.

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

Une distance d'au moins 5 m doit être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des mesures de sécurité incendie et de protection civile.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 60% pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable comme définis dans les arrêtés du 3 Mai 2007.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

Clôtures :

En règle générale, lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique doublés d'une haie vive. Leur hauteur ne

doit pas excéder 1,60 m. Elles seront soumises à déclaration.

En zone UEi, les clôtures devront prendre en compte le risque inondation afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112.2.

Construction à usage de bureau

- Création d'1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Création d'1 place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs sera exigée par tranche de 100 m² de surface de plancher autorisée.

Construction à usage artisanal

- Création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher
- Création d'1 place de stationnement pour les visiteurs sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute construction et de toute utilisation doivent être plantées et engazonnées.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Les haies ou les alignements d'arbres seront implantés de manière à ne pas augmenter les zones d'ombre susceptibles d'aggraver les conditions d'ensoleillement des voies principales ou secondaires (risques de gel et de verglas).

Les marges de recul en bordure des voies devront être engazonnées.

Il est exigé dans tous les cas 15 % d'espaces verts de la superficie du terrain et il sera préconisé la plantation au minimum d'un sujet de haute tige pour 200 m² de terrain, pour chaque lot.

Les citernes (à eau ou à gaz ou autre combustible) seront enterrées, dans la limite des règles de sécurité en vigueur. Pour celles qui ne pourraient pas être enterrées, elles doivent être entourées d'une haie vive d'arbustes à feuillage persistant et constituer une haie dense, d'une hauteur minimale de 2 mètres ou d'une hauteur adaptée aux contraintes de dimension de la citerne.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.