

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone d'activités « Artis ». Il s'agit d'une zone à caractère économique destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales, des petites industries ou des entrepôts.

N.B. : Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

Entrent dans le champ d'application du paragraphe précédent :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire (art. L. 421-1 du C.U.), à un permis de démolir (art. L. 430-1 et L. 430-2 du C.U.), à une autorisation d'installations ou de travaux divers en (art. R. 442-1 et R. 442-2 du C.U.) ;

2° La création de zones d'aménagement concerté (art. L. 311-1 du C.U.) ;

3° Les opérations de d'aménagement régies par les articles R.441-1 et suivants du C.U. ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du C.U. ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### RAPPELS :

1. L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable, mais doit respecter les dispositions du présent règlement.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Conformément à la loi n°92-613 du 6 juillet 1992 art. 5, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

1. Les opérations à usage d'habitation et groupes d'habitations.
2. Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.
3. Tout stockage de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale, ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.
4. Les campings de toute nature.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
6. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
7. Les campings caravanings.
8. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
9. Les carrières et gravières.
10. Les caravanes isolées et les « habitations légères de loisirs ».
11. Les constructions à usage agricole.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent certaines conditions :

1. Les constructions à usage d'hébergement à condition :
  - a) d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,
  - b) que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de SHON
  - c) d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
  - d) d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble ou par lot.
2. Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 a b du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
3. Les affouillements et exhaussement s'ils répondent à des impératifs techniques et s'ils respectent l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme.
4. L'édification de clôtures sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique.
5. La reconstruction de tout bâtiment ayant subi un sinistre s'il est assuré la reconduction des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, dans le respect maximum des dispositions du présent P.L.U. (taille du terrain, implantation, hauteur...).
6. L'extension et la construction de bâtiments à usage agricole s'ils sont nécessaires à l'activité agricole des exploitations existantes dans la zone.
7. Les opérations d'ensemble à usage artisanal, commercial et d'entrepôts liés aux commerces et à l'artisanat à condition que :
  - a) Le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune. L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,
  - b) L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - c) Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
8. Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 6 m.

#### 2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (véhicules de protection civile et bennes d'enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans l'attente de la réalisation du réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent. Ces systèmes d'assainissement devront permettre le raccordement au réseau public par un branchement en attente, en limite du domaine public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Elle devra être préalablement autorisée.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 - RESEAUX DIVERS

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement ou opération d'ensemble...), à l'intérieur du périmètre de cette opération.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Toute construction ou installation, doit respecter les reculs minima suivants par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer :

a) R.D.1215 : 75 mètres.

b) Routes départementales hors agglomération :

- 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 101, RD 101<sup>E3</sup>, RD 102<sup>E1</sup>) : 25 mètres pour les habitations et 20 m pour les autres constructions,

- 3<sup>ème</sup> catégorie (RD 101<sup>E4</sup>, RD 101<sup>E5</sup>, RD 101<sup>E6</sup>) : 15 mètres pour toutes les constructions.

c) 10 mètres pour les autres voies publiques ou privées ainsi que le long des routes départementales en agglomération.

**Toutefois**, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

2. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

b) Dans le cas de reconstructions après sinistre.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol (hors avant toit).

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

**Toutefois**, cette hauteur peut être dépassée :

a) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (châteaux d'eau, lignes électriques,...) ou d'intérêts collectifs, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

b) Pour des superstructures techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité.

c) les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas sont proscrits :

- les constructions préfabriquées mobiles ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit : parpaings, briques creuses...

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

#### 2.1 Murs.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Pour les constructions à usage commercial, les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque sont autorisées, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

#### 2.2 Revêtement des façades.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles du bois.
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

#### 2.3 Forme.

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Une toiture à deux pentes pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

Les toits à une pente sont interdits.

Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisées à condition que ces derniers soient intégrées au volume du bâtiment.

#### **2.4 Souches de cheminées et ouvrages techniques.**

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passages des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie ne permet pas l'implantation derrière les acrotères, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, 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 du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement de plus 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.



**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à 0,50.