

## Dispositions applicables à la zone Ue

### **PREAMBULE**

**La zone Ue** correspond à une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles et artisanales.

La zone Ue est concernée par :

- des zones de recul obligatoire des constructions depuis les axes de routes départementales (RD) au titre du règlement départementale de voirie ;
- des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des zones inondables par débordement des cours d'eau, définies par le PPRI approuvé ;

dont les dispositions applicables sont définies dans les dispositions générales du présent règlement (Partie I – article 7).

La zone Ue est concernée par un aléa de ruissellement : ce risque est à prendre en compte dans tout nouveau projet en se référant à l'étude ruissellement menée par la commune et présentée en annexe du PLU ou en se fondant sur des éléments d'étude complémentaires précisant le risque.

Pour les règles relatives aux risques et nuisances, se référer aux dispositions générales (Partie I – page 3).

Pour les règles relatives aux dessertes par les voies publiques ou privées, et concernant les conditions de desserte pas les réseaux, se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (Partie II – page 26).

## Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE Ue-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

*Pour les constructions neuves :*

| DEST  | SOUS-DESTINATIONS  | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions  |
|---|--|----------|----------|---|
| Exploitation agricole forestière            | Exploitation agricole  |          |          |   |
|   | Exploitation forestière  |          |          |   |
| Habitation                                  | Logement   |          |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation de locaux existants à usage d'habitation ;</li> <li>- La construction de logements nécessaires au gardiennage de l'activité ou de logements de fonction dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de superficie de plancher destinée au logement et si le logement est intégré au volume de la construction à vocation d'activité.</li> </ul> |
|   | Hébergement  |          |          |   |
| Commerce et activités de service            | Artisanat et commerce de détail  |          |          |   |
|   | Restauration   |          |          |   |
|   | Commerce de gros   |          |          |   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |          |          |   |
|   | Hôtels   |          |          |   |
|   | Autres hébergements touristiques   |          |          |   |
|   | Cinéma   |          |          |   |
| Equipements d'intérêt collectif et services | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |          |   |

| DEST  | SOUS-DESTINATIONS   | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|---|---|----------|----------|--------------------------|
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |          |          |                          |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |          |          |                          |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |          |                          |
|   | Équipements sportifs  |          |          |                          |
|   | Autres équipements recevant du public                                       |          |          |                          |
| Autres activités secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |          |                          |
|   | Entrepôt  |          |          |                          |
|   | Bureau  |          |          |                          |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |          |                          |

Les piscines sont interdites.

*Pour les constructions existantes*, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées.

## ARTICLE Ue-2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/ Mixité sociale

*Non réglementé.*

### 2/ Mixité fonctionnelle

*Non réglementé.*

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE Ue-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les zones de recul obligatoire des constructions identifiées aux documents graphiques en application du règlement départemental de voirie. Au sein de ces marges de recul, seuls sont autorisés les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Si les constructions ne sont pas concernées par ces routes départementales, elles doivent s'édifier :

- Soit dans le prolongement des constructions existantes,
- Soit avec un recul minimal au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites actuelles ou futures de voie publique ou privée ouverte à la circulation et aux emprises publiques.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Si la parcelle voisine est en zone Ue, les constructions pourront être implantées en limite séparative, sinon elles devront respecter un retrait minimum de 5 mètres de tous points de la construction par rapport à cette limite.

L'implantation sur les limites séparatives est admise si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (mur coupe-feu).

Si la parcelle voisine n'est pas en zone Ue, les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 mètres de tous points de la construction par rapport à cette limite.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent au sein des zones inondables par érosion des berges (francs bords) identifiées aux documents graphiques.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent au sein des zones inondables par érosion des berges (francs bords) identifiées aux documents graphiques.

#### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 65% de l'unité foncière.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

#### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 14 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante, sans pouvoir dépasser 14 mètres de hauteur totale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

### ARTICLE Ue-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets 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.

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

#### **3/ Aspect des constructions**

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

Les couleurs des enduits doivent être conformes à celles des bâtiments anciens, gris/beige/sable et en aucun cas blanc, afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les menuiseries des volets ou contrevents ne doivent pas être blanc pur.

#### 4/ Clôtures

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- Les murs de clôtures bordant des voies publiques ou privées, ou en limites séparatives, pourront être constitués :
  - Soit par des haies vives mixtes,
  - Soit par un mur maçonné de 50 centimètres de haut maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie mixte,
  - Soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les murs de soutènement ne sont pas comptés dans les murs de clôture mais ils devront être enduits du côté visible de la voie publique.
- Les murs de clôture doivent être enduits des deux côtés.

Des places de stationnement immédiatement accessibles depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être prévues. Les portails doivent comprendre un recul de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

#### 5/ Performance énergétique

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui, et sans surplomb du domaine public.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### ARTICLE Ue-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre.

Des haies vives mixtes ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal de 4 mètres de haut minimum.

Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique (minimum 5 mètres) devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

### ARTICLE Ue-6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 70% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE Ue-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se référer aux dispositions générales.*

### ARTICLE Ue-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales.*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un ouvrage d'infiltration (puits, tranchées ou bassin d'infiltration...) sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluie dans le sol dûment justifiée par une étude technique, la gestion des eaux pluviales devra être assurée par un ouvrage de rétention des eaux pluviales à débit régulé, soit vers le milieu naturel sous réserve de faisabilité technique (cours d'eau, plan d'eau, talwegs...), soit vers le réseau public des eaux pluviales si la parcelle concernée par le projet y est raccordée.

Pour toutes modalités de raccordement de la parcelle au réseau d'eau pluvial, se référer au schéma directeur d'assainissement. Une étude technique justifiant de la faisabilité du raccordement pourra être demandée par les services instructeurs.

Les eaux pluviales seront récupérées par des ouvrages de gestion des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé, et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bâche...), ceux-ci seront équipés de surverses.