

## CHAPITRE 4– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine accueillant des activités tertiaires non nuisantes essentiellement commerciales ou artisanales.

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

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

- Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article UE2.

##### ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

###### Sont autorisées :

- Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les hôtels et restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les constructions et installations à usage commercial, de bureaux, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolés à ces dernières,
- Les constructions ou installations à usage de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol, indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous conditions ;

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### VOIRIE

- Toutes les voiries publiques doivent :
  - avoir une largeur minimale de 6 mètres sur toute leur longueur
  - avoir des caractéristiques qui correspondent à la destination et l'importance des constructions et installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations piétonnes.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées de façon à permettre le retournement et le croisement des véhicules.

---

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement.

---

### ASSAINISSEMENT

---

#### EAUX PLUVIALES

- Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.
- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

---

#### EAUX USEES ET VANNES

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

---

### RÉSEAUX ÉLECTRIQUES, TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉDISTRIBUTION

- Non réglementé.

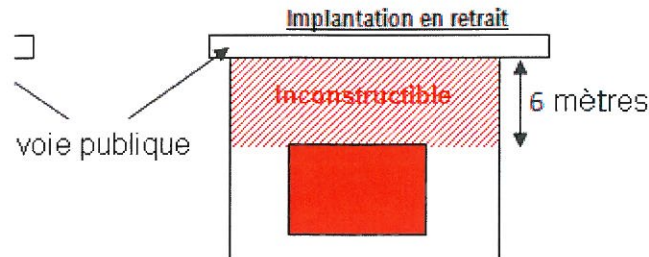
---

## ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

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

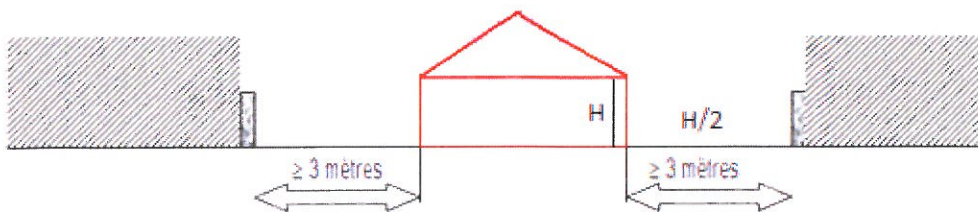
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts doivent être implantées :
  - En retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.



- Pour les postes de gardiennage et pour les constructions à usage d'habitation autorisées, le retrait peut être ramené à 4 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les quais de chargement, rampes d'accès et autres constructions liées à l'exploitation ferroviaire ou nécessaires aux activités utilisant le rail qu'elles soient publiques ou privées.

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

- Les constructions à usage artisanal doivent être implantées :
  - Avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les autres constructions doivent être implantées :
  - sur au moins une limite séparative,
  - ou avec une marge de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

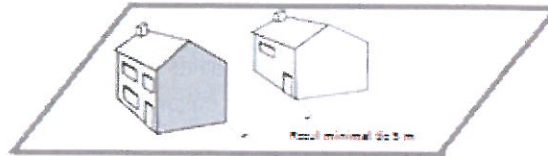


- Le bâtiment principal de l'activité autorisée doit être implanté avec une marge de recul de 20 mètres minimum à partir des limites des zones UA, UB, UDp et 1AUh.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dès lors que l'extension ne réduit pas cette marge.



## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre tout point de deux constructions sur un même terrain doit être au-moins égale à 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

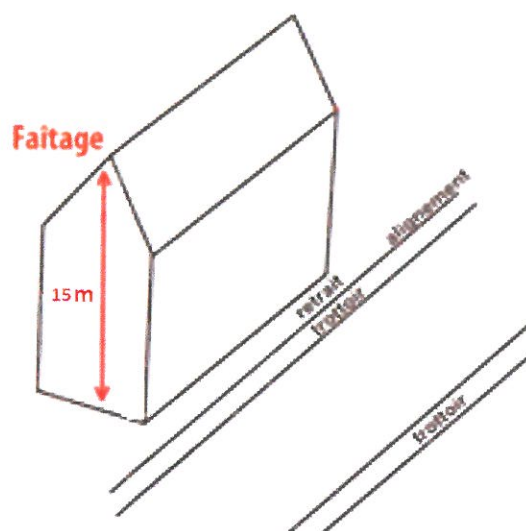


## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage compté à partir du point le plus bas du terrain naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir,...).



## ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

---

### DISPOSITIONS GENERALES

---

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusé ou n'être accordé 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.
- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
- L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit est interdite.
- L'implantation des enseignes sera soumise à la réglementation en vigueur.
- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

### FACADES ET MATERIAUX

---

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- Les bâtiments à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés soit en profilés divers ou en bois traité soit en matériaux destinés à être recouverts qui seront dans ce cas recouverts d'un enduit ou d'un parement (leur emploi à nu est interdit).
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.
- Les façades principales des bâtiments visibles depuis les voies de circulation contiguës aux terrains devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les enseignes sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité existante sur le terrain d'assiette et qu'elles soient directement apposées sur l'immeuble.

## SOUS-SOLS

---

- Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que les constructions.
- Les garages en sous-sols sont déconseillés.
- Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0.60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable.

## MENUISERIES

---

- Les volets roulants et les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisés.

## TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

---

- Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- Les toitures comportant des versants de faible pente (pente inférieure à 10% sur l'horizontale) sont autorisées à condition d'être dissimulées par des acrotères.
- La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation et à leurs annexes.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés et pourront être posés au nu de la toiture ou intégrés.

## LES ANNEXES

---

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

## LES CLOTURES

---

- Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.
- Les grillages seront de préférence constitués de mailles rectangulaires de couleur verte et posés sur des poteaux de même couleur.
- L'utilisation d'essences locales pour la réalisation des clôtures est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

## ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé au minimum :
  - Pour les constructions à usage de bureaux :
    - 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les hôtels et les restaurants :
    - 1 place de stationnement par chambre,
    - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
  - Pour les établissements à usage d'activités artisanales ou commerciales :
    - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les établissements à usage d'entrepôts :
    - 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.



#### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les haies et les espaces figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les espaces restant libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).
- Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.
- Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

#### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

#### ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

#### ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

#### ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

