

CHAPITRE SECOND : ZONE UE

Zone urbaine équipée, à vocation d'activité

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi.

Les règles et servitudes définies ci-après ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

L'arrêté du préfet de Région du 20 mai 2005 fixe les modalités de sa saisine au titre de l'archéologie.

Rappels

- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.*
- *Les antennes paraboliques de plus d'1 mètre, sont soumises à déclaration préalable.*

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Commerce et activités de service :

- ↳ artisanat et commerce de détail ;
- ↳ commerce de gros.
- ↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- ↳ industrie ;
- ↳ Entrepôt ;
- ↳ Bureau.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs (y compris les caravanes hors stationnement périodique) ;
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article UE 2 ;
- Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à vocation d'habitation, hors des cas mentionnés à l'Article UE 2 ;

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur les documents graphiques, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments

d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher préexistante.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dont les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les nouvelles constructions d'habitation à la double condition :

- ↳ d'être strictement nécessaires à l'activité (logement de gardien, de direction...) ;
- ↳ que le logement et le bâtiment qui a justifié sa construction constituent un bâtiment unique.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UE 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ventilations, locaux techniques d'ascenseur, etc.) exclues. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur ;
- Les antennes de téléphonie mobile ;

Article UE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (dont les lignes de transport d'électricité reportées en tant que Servitude d'Utilité Publique).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte¹. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article UE 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Les constructions devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci.

Article UE 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

La distance entre deux constructions d'activité non-contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 m.

1 Cf. Lexique en début de document

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne 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.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Parements extérieurs

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts tels que parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.

Clôtures

Côté rue, les clôtures seront réalisées en grillage sur potelets métalliques doublés d'une haie vive d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m.

Autres situations : les clôtures, quelle que soit leur aspect, seront doublées d'une haie vive d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m.

Dispositions particulières

Les citernes ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou masquées par un écran ou rideau de verdure.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UE 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article UE 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

La continuité des axes d'écoulements, permanents ou intermittents, devra être assurée par les moyens suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la trame verte et bleue devront être respectées ;
- Le busage ne sera possible que pour assurer le franchissement de routes ou chemins. Celui-ci devra alors être suffisamment dimensionné pour permettre la circulation ininterrompue de l'eau, même en cas de crue ;
- La création de seuils occupant toute la largeur de l'axe d'écoulement est interdite ; un contournement de ce seuil par le flux devra rester possible en tout temps ;
- Toute déviation de ces axes d'écoulement devra faire l'objet d'une consultation des services de l'État compétents en matière de Loi sur l'Eau.

Article UE 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 12 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau pluvial communal sera possible sous réserve de l'accord de la collectivité compétente, laquelle pourra imposer une rétention des eaux avant rejet ou fixer un débit de fuite à ne pas dépasser.

Sous-section 4 – Stationnement

Article UE 13 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et une sécurité suffisante.

Les dispositions de la suite de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Le nombre minimum de places de stationnement pour véhicules légers à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous (La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels les établissements sont le plus assimilables). En plus de ces emplacements, Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum d'une place pour les vélos par logement ou autre activité. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum d'un emplacement pour les deux roues par tranche de 2 000 m² de construction.

Constructions à destination d'habitation autorisées :

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une au moins en garage couvert.

Constructions à destination de bureaux de plus de 100 m² : (y compris les bâtiments publics)

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à au moins 80 % de la surface de plancher créée ou aménagée.

Constructions nouvelles à usage d'industrie et d'artisanat :

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à au moins 80 % de la surface de plancher créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à usage de commerce de plus de 100 m² :

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à au moins 60 % de la surface de plancher créée ou aménagée affectée à la vente.

Hôtels et restaurants :

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles ou de réunions :

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par 10 m² de salle.

Établissements d'enseignement

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe

Article UE 14 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Sans objet.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article UE 15- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès/

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Article UE 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section2 – Desserte par les réseaux

Article UE 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de

traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

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

Eaux pluviales :

Cf. Article UE 12.

Article UE 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rappel : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Un minimum de 20 % de la surface des unités foncières aménagées devra être traité en espaces verts permettant l'infiltration des eaux.

Article UE 19 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les branchements privés, électriques et de télécommunication, des constructions individuelles comme des constructions d'ensemble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.