

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### Qualification de la zone

**La zone Ue est une zone urbaine à vocation d'activités de services, commerces, artisanat et petites entreprises non nuisantes. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activité y sont autorisées.**

NB : la zone comporte des terrains situés à proximité de voies bruyantes. Certaines constructions sont concernées par les modalités d'isolement acoustique des bâtiments, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, présenté dans les annexes du PLU.

### SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ue-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, à vocation industrielle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation tel que définit à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.6. Les constructions destinées à un usage agricole.

## ARTICLE Ue-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de bureaux ou de service, les constructions à usage hôtelier et les petites entreprises industrielles, dont les nuisances (bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau) seront suffisamment faibles pour être compatibles avec l'environnement contigu.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2, les constructions suivantes :
  - 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à **24%** de SHOB, de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à **24%** de SHOB, de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (pour tout bâtiment autorisé dans la zone), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- 2.3. Sont autorisées également, les constructions à usage d'habitation et leur extension, nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de voie publique.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

#### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

## **Article Ue-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- 4.4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. Assainissement eaux usées.**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). À défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans les zones d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome est à mettre en place conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.
- 4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au réseau.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau.

### **4.4. Autres réseaux**

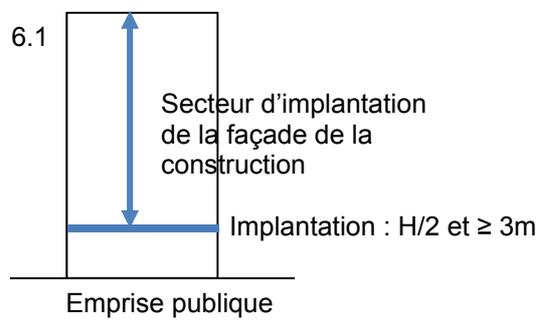
- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

## **Article Ue-5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

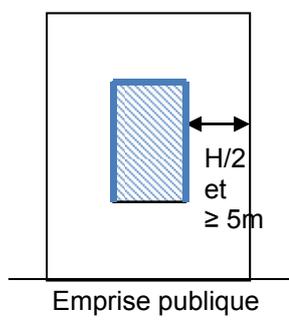
## Article Ue-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions, quel que soit leur usage, devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.



## Article Ue-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 m.
- 7.2. Par rapport aux limites constituées par des espaces boisés classés, indiqués aux documents graphiques du présent document, en dehors des alignements d'arbres à créer ou à conserver, les constructions doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.



 Secteur possible d'implantation de la façade

## **Article Ue-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article Ue-9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article Ue-10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture. Cependant, pour les constructions édifiées à l'alignement de la limite d'emprise publique, la hauteur sera inférieure ou égale à la construction mitoyenne la plus haute et supérieure à la construction mitoyenne la plus basse.

Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article Ue-2.2. alinéas 2.2.1 et 2.2.2, pour lesquels la hauteur maximale hors tout ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.
- à l'article Ue-2.2 alinéa 2.2.3, pour lesquels la hauteur initiale, doit être respectée.

- 10.2. La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article Ue-11 sont respectées.

## **Article Ue-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2. Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4. Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment, ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faitages du bâtiment.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone déjà réalisée.

#### **11.2.1. Adaptation au sol**

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

#### **11.2.2. Aspect**

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux, les bardages métalliques seront à ondes horizontales et de faible amplitude.

### 11.2.3. Toitures

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.
- Les constructions à usage d'habitation, seront de préférence intégrées au volume du bâtiment d'activité principal. Si tel n'est pas le cas, la pente des toitures sera de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.

### 11.2.4. Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites de parcelle sur rue ainsi que les limites séparatives peuvent ou non être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

## **Article Ue-12 : Aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les activités économiques : 1 place par emploi et nombre de places suffisants pour les visiteurs, livreurs et poids-lourds.
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.
- pour les commerces : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente des commerces, non comprises les surfaces de stationnement des poids lourds.
- pour les habitations : 2 places par logement
- autres constructions : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

12.3. Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place par tranche effective de 5 salariés et avec un minimum de 2 places.

12.4. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

## **Article Ue-13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

### **13.1. Pourcentage d'espaces verts :**

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété.

### **13.2. Parcs de stationnement :**

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement,
- et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

## **Article Ue-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS.