

CHAPITRE .3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

Article UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Toutes constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction sous réserve des dispositions de l'article UE2.
- 1.2. les constructions liées aux activités agricoles,
- 1.3. l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.4. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quelque en soit la durée.
- 1.5. le stationnement de caravanes soumis à autorisation.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.7. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, commerces, artisanat.

- 2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.4 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- 2.5 Les hôtels et les restaurants
- 2.6 Les logements de fonction sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance ou le gardiennage d'établissements ou d'activités autorisées dans la zone,
 - qu'ils soient inclus dans le bâtiment principal d'activité.

Article UE 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Sans objet

Article UE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

3.2 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

3.3 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur,.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial

Pour toutes les constructions et infrastructures nouvelles, publiques ou privées, collectives ou individuelles, afin de ne pas aggraver la situation actuelle, toutes les possibilités de solutions « alternatives » ou « compensatoires » au ruissellement doivent être employées pour évacuer les eaux pluviales.

Elles feront principalement appel à l'infiltration, au stockage, à l'épandage superficiel :

- puisards, fossés, noues, tranchées drainantes, citernes, toitures-terrasses, lits d'épandage.

Dans le cas d'opérations groupées, il pourra être envisagé la mise en place de bassin d'orage.

En outre, tout riverain d'un fossé doit maintenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

3.4 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- o 35 m de l'axe de la RD 746
- o 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies extérieures de la zone

Cette règle ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...), à l'exception des limites formant périmètre de la zone,

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

Article UE 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Article UE 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure d'une hauteur de 2 m.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.