

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel ou de services.

Ce secteur est situé en partie en zone inondable de risques faible à moyen BI.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE UE / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UE / 2
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les carrières
- les dépôts de véhicules
- les casses de véhicules
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE / 2
- toute construction et occupation du sol interdites dans le PPR
- la création de remblais autres que ceux visés à l'article UE / 2 en zone bleue du PPR
- Toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâtis.

### **ARTICLE UE / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.**

- Les installations classées sans effet dommageable sur l'environnement et n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités et le voisinage d'habitat.
- Le logement directement lié à l'activité économique, qui sera intégré au bâtiment d'activité.
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions
- La création de remblais nécessaires aux constructions en zone bleue du PPR.

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

### **ARTICLE UE / 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

## **ARTICLE UE / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 : Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Ces réseaux seront ensevelis.

## **ARTICLE UE / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En cas d'assainissement non collectif, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2 500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a rejet des effluents dans le milieu hydraulique superficiel, 1 500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a infiltration dans le sol, selon les termes de la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif.

## **ARTICLE UE / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Des implantations autres pourront être tolérées dans les cas suivants :

- les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine
- lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 15 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction du lieu, en particulier sur le CD 74.

#### **ARTICLE UE / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation est possible soit à l'alignement, soit en retrait à condition dans ce cas de respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m.

#### **ARTICLE UE / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Néant.

#### **ARTICLE UE / 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UE / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne pourra pas dépasser 15 mètres au faîtage depuis le sol naturel (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

#### **ARTICLE UE / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES**

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Toute clôture contraire au règlement du PPR est interdite en zone bleu du PPR.

#### **ARTICLE UE / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UE / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### 13.1 – Espaces boisés classés

Néant.

### 13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les bâtiments, installations diverses, stockages et lieux de dépôt des déchets, d'une part en façade sur rue, et d'autre part en fond d'unité foncière.

### 13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE/ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.