

## CHAPITRE V – ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante industrielle, commerciale et de services, ainsi qu'aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

Elle comprend le secteur **UEa** défini autour des installations électriques.

### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étang.
- 1.6. Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.7. Dans le secteur **UEa**, les occupations et utilisations du sol autre que celles directement liées à l'exploitation du site et au réseau de transport d'électricité

### Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dans le secteur **UEa** :

- 2.1 Les occupations et utilisations à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et de s'intégrer au site et au paysage environnant.
- 2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.3. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion, le gardiennage ou la surveillance des établissements;
  - qu'elles soient incorporées ou attenantes à l'établissement en question, lorsque les dispositions de sécurité le permettent ;
  - que la surface de plancher du logement autorisé soit limitée à 120m<sup>2</sup>
- 2.5.** Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux activités admises.
- 2.6** L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.7** Les constructions, installations ou travaux à destination de services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.8** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.9.** Dans le secteur UEa, les constructions et installations liées aux activités d'exploitation et de transport d'énergie électrique.

### **Article UE 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie. Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la voirie périphérique (RD201 et RD19b).

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

## **Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le dispositif collecteur.

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel par des moyens appropriés.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

## **Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.**

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des équipements d'intérêt public qui pourront être implantés à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ce recul est porté à 12 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD201 au lieu-dit HOELL. Dans ce même lieu-dit (secteur artisanal et commercial nord), le long de l'axe majeur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres de l'alignement de la voie ; de plus, tout ou partie des façades sur rue des constructions doivent être implantées sur cette marge de recul de 12 mètres.

Toutefois, si leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'intérêt public pourront déroger à cette règle.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

### **7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.

## **Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel préexistant mesuré verticalement. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

## **Article UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, stationnement, aire de stockage, etc., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent, sauf cas particuliers, notamment pour des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou de treillage soudé de couleur discrète, ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

L'édification de murets de 50 cm de hauteur sera réservée à la matérialisation des entrées et des parkings.

### **11.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais**

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

## **Article UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en

dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### **Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. Des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes -à l'exclusion des conifères- doivent être réalisées sur une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain.

De plus, les « espaces à planter » reportés au plan de zonage devront être constitués d'un alignement homogène d'arbres de haute tige, à l'exclusion des conifères.

**13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

**13.3** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives devront être plantées d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales.

### **Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Abrogé par la loi ALUR*

### **Article UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

### **Article UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toutes les constructions neuves regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## CHAPITRE VI – ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU à l'exception des secteurs AUa et AUe qui sont urbanisables immédiatement sous conditions.

- ♦ **les secteurs AUa** correspondent à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle Les secteurs AUa1 et AUa2 font l'objet de conditions particulières d'urbanisation.
- ♦ **le secteur AUe** est destiné à l'urbanisation à dominante d'activités économiques et d'équipement généraux.

### Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs, sauf dans le secteur AUe.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.

### Article AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans tous les secteurs **AUa, AUa1 et AUa2** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :
  - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes;
  - que chaque opération d'une superficie minimale de 40 ares (sauf en cas de reliquat inférieur à cette surface), soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
  - que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération développe au moins égale 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
  - que toute opération égale ou supérieure à 2500 mètres carrés de surface de plancher comporte au moins 20% de cette surface affectée aux logements aidés ;

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions pour la globalité du secteur.

- 2.2 **En outre dans le secteur AUa1** les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de