

ZONE UE

Cette zone correspond aux principaux sites à dominante d'activités économiques, regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, tertiaires, commerciales, etc... On la retrouve principalement sur la Pointe-des-Châteaux.

Les objectifs de développement durable affichés dans le PADD sont traduits dans ce règlement écrit à travers des prescriptions particulières concernant la prise en compte de la qualité environnementale des constructions.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent, notamment : réciprocité d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles (article 5), alignement (article 10), stationnement (article 11), éléments du patrimoine (article 15), implantation par rapport au bord de ravine et de rivière (article 16), zones soumises au risque d'inondation (article 17)...

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UE 2.2.
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. L'ouverture de carrières.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres

Les constructions devront être adaptées à la pente naturelle du terrain. En cas de nécessité technique avérée et justifiée, des affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés. Le projet devra néanmoins respecter les dispositions suivantes.

Que ce soit dans le cadre d'une déclaration préalable (surface supérieure à 100m²) ou d'un permis d'aménager (surface supérieure à 2ha, ou à 100m² en secteur sauvegardé, site classé et réserve naturelle) ces travaux pourront être autorisés au regard de nécessités techniques avérées, notamment liées à des contraintes topographiques. Dans ce cas, il conviendra :

- de justifier ces travaux sur la base de relevés topographiques, d'éléments relatifs à la nature du sol, de contraintes techniques particulières (accessibilité, qualité des sols, pentes maximale de voiries...)
- de décrire précisément ces travaux à l'aide de plans et de coupes cotés, ainsi que les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver les risques (procédés techniques, gestion des écoulements pluviaux...)
- de démontrer leur bonne intégration dans le paysage

Les affouillements d'une profondeur supérieure ou égale à 2,00m devront être traités avec

des murs de soutènement exécutés dans les règles de l'art.

Ces travaux seront autorisés, dans le cadre d'un permis de construire, à la condition qu'ils correspondent à des nécessités techniques avérées (topographie, qualité des sols...) et en cas de terrain naturel d'une pente supérieure ou égale à 15%.

2.2 – Autres cas

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées (maximum 30m² SHON).
2. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure (limitée à 20 m²) réalisés sur des constructions existantes à usage d'habitation principale non liée à une activité.
3. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments. Ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

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

3.1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. En cas de réalisation de trottoirs, il doit être prévu au moins un trottoir de 1,50m minimum.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement autonome est admis s'il est conforme au règlement sanitaire en vigueur et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement par un dispositif agréé et correspondant à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 400m², si celle-ci est suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

6.2 - Règle

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement en respectant un prospect $L=1/2H^{(*)}$ avec un minimum de 5,00m (10,00m dans le cas d'une installation classée soumise à autorisation).
2. Les équipements techniques nécessitant un accès direct peuvent être implantés à l'alignement.

(*) L : Distance de la construction par rapport à la limite séparative

H : Hauteur de la construction mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit

6. Hors parties actuellement urbanisées, les constructions doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux infrastructures routières majeures (routes classées à grande circulation ou route express), conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions nouvelles non liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures routières doivent être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la route des Tamarins.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques, privées et cheminements piétons :

1. La mitoyenneté sur une limite séparative peut être admise sous réserve de la construction d'un mur coupe-feu.
2. Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives d'une unité foncière, la marge d'isolement minimale doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=1/2H$), avec un minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

1. Par rapport aux limites de fond de propriété, les constructions principales doivent respecter une marge d'isolement minimum de 4,00m. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie dans la marge d'isolement ainsi déterminée.
3. Les constructions à usage de dépendances peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point.

7.3. Exceptions

1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution de l'énergie électrique (transformateurs).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

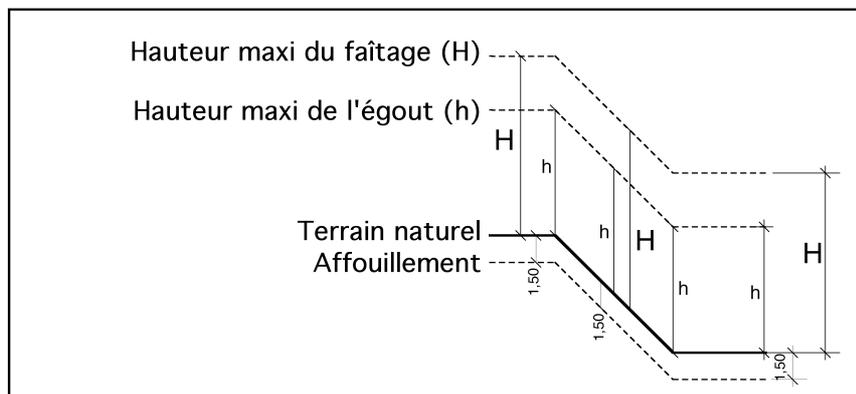
1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à $(H+H')/2$. H et H' sont les hauteurs respectives des deux bâtiments mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à la verticale des points considérés.
2. Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail ou de locaux habitables.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :
- soit par rapport au sol naturel avant travaux :



- soit par rapport au terrain livré par l'aménageur dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager).

Dans les zones soumises à un risque moyen d'inondation, il est ajouté 1,00m au calcul des hauteurs afin de tenir compte de la surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

Elle est limitée à 10,00m à l'égout du toit.

2. Les dépendances ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur absolue. Il est toléré 1,50m de plus sur les parties avales du bâtiment au faîtage, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
3. Les bâtiments ou parties de bâtiments industriels dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos, four de fabrication, cheminées...) ne sont pas concernés par les limitations de hauteur.
4. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent 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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

11.1 – La prise en compte des objectifs de développement durable

Les constructions doivent intégrer, dans leur conception, les principes de développement durable tels que :

- l'intégration climatique (prise en compte des brises, ventilation naturelle)
- la protection solaire végétale (ombres, effet d'écran)
- le traitement des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle, récupération des eaux de toiture)

En outre, les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

11.2 - Sont interdits

- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
- les couvertures et bardages en tôle non peinte
- la couleur blanche en toiture
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

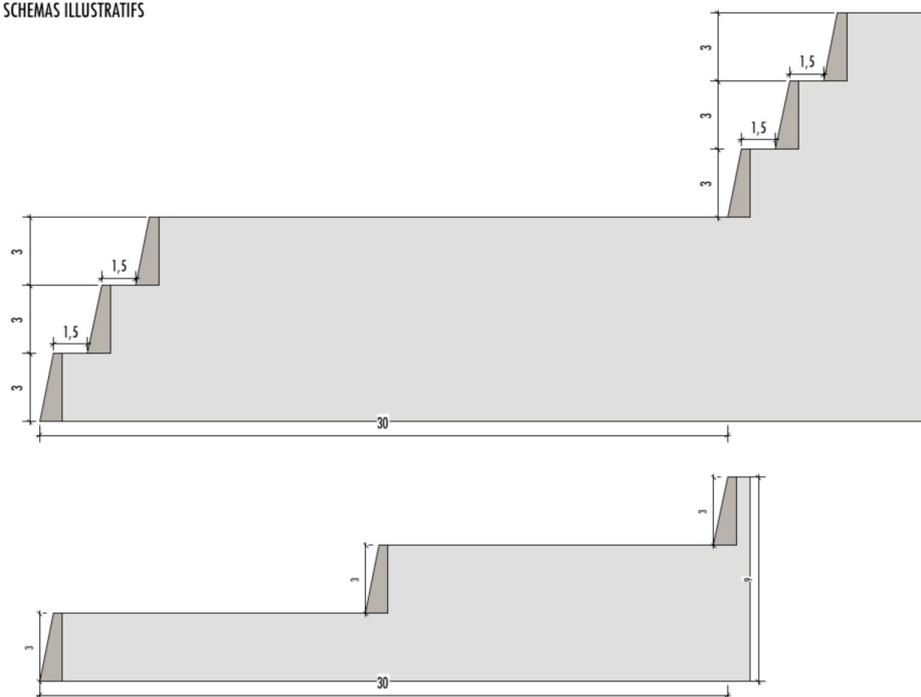
11.3 - Les clôtures

Les clôtures le long des voies doivent être constituées de haies végétales doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur moyenne.

Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3,00m d'un seul tenant. En cas de hauteur supérieure, un redans de 1,50m minimum doit être réalisé.

La hauteur totale cumulée des murs de soutènement ne pourra pas dépasser 9,00m par tranche de 30,00m mesurés horizontalement.

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



Dans le cas de constructions publiques et compte tenu de la nature des équipements concernés (stades, terrains de sports, place foraine,...), les murs de clôture pourront avoir une hauteur maximale de 4,00m.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10,00m des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1,00m.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00m,
- largeur minimale : 2,50m.

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25m² par place, y compris les dégagements.

12.2 - Normes de stationnement

Cf. dispositions générales du présent règlement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un

rayon de 100 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Toutes les surfaces libres et notamment les marges de recul devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige, à concurrence de 20 % de la surface de la parcelle.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain affecté à cet usage.
4. Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50m seront plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou d'urbanisation future.
5. Il est interdit de déposer ou de stocker en plein air des matériaux de toute nature sur les espaces libres situés en front de rue.
6. 30 % au moins de la surface de la parcelle doivent être perméables ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.