

## **CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone d'activité « Le Pré Malou » réservée aux constructions à usage de service, d'artisanat et de commerce.

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes constructions et installations non destinées à un usage artisanal, ou commercial, ou de bureau ou de service.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UE2.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides.
- L'ouverture de carrières.
- Les terrains de caravanes, de campings, de mobil homes.
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées sous réserves :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, station services etc...
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté.
- Les constructions à usage d'habitation ne seront admises que dans le cas où elles constitueraient des logements de fonction nécessaires aux activités autorisées. Ces logements de fonction devront être intégrés au corps du bâtiment de l'activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- La protection du petit patrimoine identifié dans l'annexe 5.7 devra être assurée lors des demandes de permis de démolir, de construire, d'aménager et tout autre opération de construction et d'aménagement.

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront

autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs sur la RD50 sont interdits.

### **3.2 Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

En cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite, devront être prises en compte et assurées.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, y compris les véhicules pour la lutte incendie et les véhicules de collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

Les installations éventuelles de surpresseurs sont à la charge des constructeurs.

### **4.2 Assainissement :**

#### ***Eaux usées domestiques :***

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### ***Eaux résiduaires industrielles :***

Sauf autorisations spéciales ou convention, les eaux usées industrielles (process) ne doivent pas être raccordées au réseau public de collecte des eaux domestiques. 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.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les écoulements existants répertoriés au plan de zonage seront maintenus ou rétabli après modification. Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 1 000m<sup>2</sup>, le débit de rejet des eaux pluviales ne pourra être supérieur à celui existant avant aménagement, avec un maximum de 10 l/s. .

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet éventuel dans le réseau collecteur.

### **4.3 Réseaux souples**

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévus.
- Les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...)

### **4.4 Déchets Industriels :**

Le traitement et l'évacuation des déchets industriels doivent être conformes aux dispositions de la loi du 15 juillet 1975 n° 75 633 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions seront implantées à 10m au moins en retrait par rapport à l'alignement et hors zones urbanisées à 25m au moins en retrait par rapport à l'axe du RD 50.

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

### **7-1 Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 m,
- soit à une distance minimale de 5 m par rapport à chacune des limites.

### **7-2 Implantation par rapport aux autres limites**

- pour les limites en contact avec une zone d'habitation, toute construction devra être implantée à une distance minimum de 5 m,
- pour les autres limites les constructions peuvent s'implanter :
  - soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 5 m,
  - soit à une distance minimale de 5 m par rapport à chacune des limites.

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sans objet..

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 60% de la surface de la parcelle en zone UE.

La surface totale imperméabilisée (construction et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle.

Au cas où les surfaces au sol des constructions et d'aires de stationnement correspondant aux obligations prévues à l'article UE12, excéderaient 80% de la surface de l'opération, les surfaces de stationnement excédentaires devront être plantées.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 6m à l'égout du toit.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévus.
- Les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...

**11.1 Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UE6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.50mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois, ou p.v.c., le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur,
- un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 2 mètres. Les plaques béton de plus de 0.30 mètre de hauteur sont interdites.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, composée au minimum de trois essences, la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les clôtures des limites de parcelles en contact avec une zone Ab ou N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) et éventuellement doublées par un grillage .

Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier

### 11.3 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc ..., sont interdites.

## **ARTICLE UE 12– STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 12.1 Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors des voies publiques et il répondra aux règles suivantes :

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles des voies publiques, à moins de 10m des ces angles. Pour les batteries de garages ou pour les parcs de stationnement de faible importance, une seule sortie sera autorisée.
- pour les parcs de stationnement d'une certaine importance, une étude particulière sera établie par le demandeur et d'autres accès pourront être autorisés

### 12.2 Normes particulières :

Les règles « a minima » sont les suivantes :

**a) Pour les constructions à usage de bureaux et à usage communautaire :**

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre net ;

**b) Pour les constructions à usage de commerce alimentaire :**

- Pour une surface de vente inférieure à 500m<sup>2</sup>, 10 places par 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- de 500m<sup>2</sup> à 2500m<sup>2</sup> de surface de vente, 20 places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente
- de 2500m<sup>2</sup> à 5000m<sup>2</sup> de surface de vente, 17 places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de vente, 15 places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

**c) Pour les constructions à usage artisanal ou de commerces spécialisés, justifiant une faible fréquentation :**

- Le nombre des places de stationnement pourra être réduit au quart de celui prévu à l'article 12.2b)

**d) Pour les hôtels et restaurants**

Hôtels : 1 place par chambre.

Restaurants : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de la salle de restaurant.

Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

## **ARTICLE UE 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La superficie du terrain réservée aux plantations sera :

- de 10% de la surface de la parcelle,

Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus seront remplacés.

Les espaces libres non imperméabilisés et les parcs de stationnement seront plantés en respectant les normes suivantes.

### **13.1 Terrains non imperméabilisés**

L'ensemble de la superficie des surfaces libres de construction ou des délaissés des aires de stationnement, sera aménagé en espaces verts jusqu'en limite de propriété.

Sur ces zones d'espaces verts, une proportion minimum de la superficie devra être arbustive :

- avec la plantation d'un arbre de haute tige par 25m<sup>2</sup> de terrain.

### **13.2 Parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement seront obligatoirement plantés, en alignement ou en regroupement sur au moins 70% de leurs surfaces à raison de :

- 1 arbre par 4 places de stationnement calcul fait sur l'ensemble du parc.

Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

## **ARTICLE UE 14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans la zone UE, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 à UE13