

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

La zone Ue est une zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

**La zone Ue comprend un secteur Ueas destiné aux constructions à usage d'artisanat et de services.**

#### **ARTICLE Ue 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. les lotissements et opérations à usage d'habitation
- 1.2. les constructions à usage agricole ou industriel
- 1.3. les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ue 2
- 1.4. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ue 2
- 1.5. le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 1.6. les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 1.7. les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.9. les aires de jeux et de sports ouverts au public
- 1.10. les carrières
- 1.11. les changements de destination ayant pour objet la création de logements
- 1.12. les constructions à usage commercial : en zone Ueas

#### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et à condition d'être incluse dans le bâtiment d'activité ;
- 2.2. les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- 2.3. la création d'établissements répondant au régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration.
- 2.4. l'extension des établissements existants répondant au régime des installations classées par la protection de l'environnement à condition d'être soumis à déclaration ou à autorisation.
- 2.5. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

## **ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **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 peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Sur le Boulevard de l'Atlantique, les accès sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité des flux sur l'Espace 23.

### **3.2-Voirie à créer :**

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

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres minimum.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - Eaux usées domestiques :**

Toute construction raccordée au réseau public d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis.

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

#### **4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles**

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 prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

#### **4.3 - Electricité -Téléphone:**

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

### **ARTICLE Ue 5 , SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m minimum par rapport à l'axe de la RD 464 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de l'alignement de toutes voies.

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

#### **7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

##### **En dehors du secteur Ueas :**

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 6 mètres par rapport aux autres limites,
- soit à une distance minimale de 6 m par rapport à chacune des limites.

##### **En secteur Ueas :**

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 3 mètres par rapport aux autres limites,
- soit à une distance minimale de 3 m par rapport à chacune des limites.

## **7.2 - Implantation par rapport aux autres limites :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 m. Toutefois une implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la construction, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20 m.

## **7.3 - Dispositions particulières**

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

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

Sans objet

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum de la construction est de 0.7.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est de 11 mètres maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures..

## **ARTICLE. Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS • PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **11.1 – Principes généraux**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

### **11.2 - Clôtures:**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m, mais pourra être surmontée d'éléments ajourés ou de grillage jusqu'à 2.00 mètres au total. Les clôtures peuvent être doublées de haies.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

### **11.3. Façades et pignons**

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

### **11.4. Dispositifs énergétiques**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

### **11.5. Stationnement des vélos**

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les

entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

## **ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou les installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé :

### **12.1 -Habitations :**

Une place par logement de fonction.

### **12.2 - Commerces alimentaires :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à 150 m<sup>2</sup>                      1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- plus de 150 à 500 m<sup>2</sup>              5 places pour 100 m<sup>2</sup>
- plus de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>            10 places pour 100 m<sup>2</sup>
- plus de 1 000 à 2 500 m<sup>2</sup>        20 places pour 100 m<sup>2</sup>
- plus de 2 500 à 5000 m<sup>2</sup>        17 places pour 100 m<sup>2</sup>
- plus de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>      15 places pour 100 m<sup>2</sup>
- au-delà de 10 000 m<sup>2</sup>            12 places pour 100 m<sup>2</sup>

### **12.3 - Autres commerces**

Une place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.4 - Bureaux**

Une place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.5 - Etablissements artisanaux**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.6 -Etablissements divers**

- Hôtel: une place par chambre,
- Restaurant (ou débits de boissons): une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (ou débit de boisson)
- Hôtel-Restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.
- Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

### **ARTICLE Ue 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.