

## **CHAPITRE IV – ZONE UE**

La zone UE a vocation à recevoir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

**1.1.** Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article UE 2.

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

**2.1.** Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de services et d'entrepôts.

**2.2.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

**2.3.** Les logements de service dans la limite d'un logement par établissement si leur édification n'est pas incompatible avec les règles de sécurité afférentes à l'activité développée et à condition qu'ils soient édifiés à proximité de l'installation qui devra obligatoirement être antérieure.

Ce nombre de logements peut être porté à deux maximum par établissement si les conditions de surveillance et de sécurité y obligent.

**2.4.** Les bureaux s'ils constituent le complément administratif, technique ou commercial de l'établissement installé sur la même parcelle de propriété.

**2.5.** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

**2.6.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

**2.7.** La réalisation des équipements publics prévus en emplacement réservé au plan de zonage.

**2.8.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

**3.1. Conditions générales d'accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

**3.2. Accès aux parcelles bordant le domaine public routier.**

La conformation des accès est fonction de la nature des entreprises de sorte que, sur le domaine public, la gêne à la circulation générale, due aux manœuvres des véhicules lourds sortant des parcelles ou y pénétrant doit être la plus faible possible.

Des dispositions particulières, garantissant plus sûrement la sécurité des usagers en transit pourront être exigées au cas où les installations du pétitionnaire engendreraient un trafic jugé important.

**3.3. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Adduction d'Eau Potable**

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

**4.2. Assainissement**

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

**Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne devra faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** Les cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou explosives nécessaires à l'exploitation de l'entreprise ne seront jamais implantées à moins de 20 mètres des limites séparatives sauf recul plus important généré par l'existence d'installations classées.

Dans tous les cas, les règles de sécurité en vigueur doivent être respectées.

Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE, sauf recul plus important généré par l'existence d'installations classées, La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

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

L'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

**8.1.** Par rapport aux baies :

Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

En tout état de cause, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.

**8.2.** Par rapport à l'ensoleillement :

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables et des locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux

de stockage), cantines, infirmeries, lieux de repos, prennent jour sur cette façade. Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, les bâtiments doivent être implantés de la façon suivante :

- soit de manière contiguë ;
- soit, dans les autres cas, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée aux deux tiers de la parcelle.

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

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faite du toit exception faite des éléments techniques de la construction reconnus indispensables (cheminées, souches de ventilation, édicule d'ascenseur).
- 10.2.** La hauteur maximale des silos mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel est limitée à 20 mètres.

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

##### **11.1. Bâtiments**

Les matériaux de revêtement des façades devront assurer un bon vieillissement et faciliter l'entretien.

##### **11.2. Stockage**

Tout stockage à l'air libre sera interdit.

##### **11.3. Clôtures**

###### **11.3.1. Implantation**

Les clôtures, s'il y a lieu, seront implantées à la marge de recul.

###### **11.3.2. Aspect**

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés pour la construction principale.

Leur hauteur ne pourra dépasser 2,10 mètres sauf si la sécurité et la protection des activités ayant lieu sur la propriété l'exigent.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, 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.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction sans toutefois être inférieures aux valeurs suivantes :

- logement : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % SHON
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- centres commerciaux : 100 % SHON + emplacement de livraison
- toutes dispositions devront être prises de façon à ce que les manœuvres des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Lorsque les aires de stationnement dépassent une capacité de 20 véhicules, elles devront obligatoirement être plantées d'arbres feuillus régulièrement répartis à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

#### **Boisements et espaces verts :**

Les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement de véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts.

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

Il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles UE 3 à UE 13.