

CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE délimite:

- la zone d'activité de la Perrière réservée aux constructions à usage de service, d'artisanats et de commerce.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions et installations non destinées à un usage commercial, de bureau ou de service,
- 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 camping, 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 constructions à usage d'habitation ne seront admises que dans le cas où elles constitueraient des logements de fonction nécessaires aux activités autorisées.
- 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.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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 ou de la protection des espaces boisés ou de l'insertion du projet architectural et urbain.

- -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,
- -Ou, lorsque les voies publiques sont bordés par des espaces boisés, sous formes de haies bocagères, bandes plantées, ou taillis, un seul accès sera autorisé par unité foncière.
- Pour les constructions ou installations nouvelles, est interdit tout accès direct aux voies suivantes:
 - RD33, RD50.

3.2 Voirie

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

- **largeur minimale d'emprise : 6 m.**

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 doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, y compris les véhicules de lutte contre l'incendie, 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 :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. 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 pouvoir 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. **Le rejet des eaux pluviales vers le domaine public respectera un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Et en aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5l/s/ha.**

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.

En fonction des projets, les eaux pluviales provenant des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau collecteur.

4.3 Electricité - Téléphone, Gaz, télédiffusion:

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 relatives 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 en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- RD 33 : 25 mètres minimum en zone urbanisée,
- autres voies : 10 mètres minimum.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations publiques.

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 implantées :

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant l'autre côté une marge minimale de 4 mètres,
- soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à chacune des limites.

7-2 Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres 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 .La surface totale imperméabilisée (construction et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 80% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximum, hors tout, des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs.
- leur tenue générale
- le respect des prescriptions architecturales du site inscrit du parc de Brière.

L'étude architecturale de ces constructions devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère, et de l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être en harmonie avec le bâtiment d'activités.

Pour les autres constructions, les toitures terrasses cachées par acrotère sont autorisées.

11.2 Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives doivent être constituées de :

- grillage rigide mailles carrées soudées de couleur blanche ou verte, ainsi que les poteaux.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2mètre environ.

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) .

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Pour ne pas réduire la visibilité dans les carrefours importants, il peut être demandé sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements :

- de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou végétaux opaques,
- de réduire la hauteur des clôtures.

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 :

- 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 m² de surface de plancher hors œuvre net ;

b) Pour les constructions à usage de commerce alimentaire :

- Pour une surface de vente inférieure à 2500m², 10 places par 100m² de surface de vente.
- de 2500m² à 5000m² de surface de vente, 17 places de stationnement par 100m² de surface de vente
- plus de 5000m² de surface de vente, 15 places de stationnement par 100m² de surface de vente.

c) Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

- La règle sera soit celle applicable aux établissements auxquels ils sont éventuellement assimilables, soit calculée en fonction des besoins réels.

d) Pour les hôtels et restaurants

Hôtels : 1 place par chambre.
Restaurants : 1 place pour 10m² de surface de la salle de restaurant.
Hôtels restaurants : la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE UE 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des essences devra respecter les recommandations de la charte paysagère du Parc de Brière.

Les arbres existants hors zone constructible ou ne présentant pas de gêne pour le projet et son fonctionnement devront être conservés. Ces sujets conservés participeront au décompte des arbres demandés pour l'aménagement des terrains non imperméabilisés.

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 25m² 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.

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.