

# Z O N E U e r 3

## Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités commerciales ou de bureaux.  
Pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

## ARTICLE Ue r3 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Ue r3 2.

## ARTICLE Ue r3 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage de bureaux et de commerces y compris les grandes surfaces commerciales et les aires de stationnement qui y sont liées, ainsi que les clôtures.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

### 3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, liées à une activité commerciale ou de bureaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## ARTICLE Ue r3 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

### 1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Il peut être aménagé par terrain (faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols) soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

### 2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont la largeur ne pourra être inférieure à 4m, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

## ARTICLE Ue r3 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1. Eau

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

### 2. Assainissement :

#### ▪ les eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953, complétée par l'instruction du 10 septembre 1957, et aux dispositions du règlement d'assainissement municipal.

#### ▪ les eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 3. Electricité, téléphone, gaz

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux.

### 4. Ordures ménagères

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie.

## **ARTICLE Ue r3 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **ARTICLE Ue r3 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.
2. Les constructions à implanter en bordure de la R.D. 46 devront respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la RD 46 :
  - 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
  - 25 mètres pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE Ue r3 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
  - La construction ou la surélévation de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de construction jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales,
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur la limite. Pour les conditions de mesure des hauteurs il sera fait référence à l'article Ue r3 10, 1<sup>er</sup> alinéa traitant des conditions de mesure.

## **ARTICLE Ue r3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

**ARTICLE Ue r3 9 – L'EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

**ARTICLE Ue r3 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

▪ Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

▪ Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 20 mètres.

**ARTICLE Ue r3 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. Principe général :

Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions, et leur aspect extérieur, exprimer la vocation de vitrine commerciale de la zone.

2. Dispositions particulières :

L'architecture des bâtiments devra présenter par ses volumes et ses matériaux, une conception contemporaine.

- Les portails seront implantés à 2,50 mètres en retrait des clôtures et la liaison entre le portail et la clôture sera réalisée par un pan coupé à 45°.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
- Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.

Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum
- soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.

### ARTICLE Ue r3 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation :
  - a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
  - b) Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Il doit être aménagé :
  - a) Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b) Pour les hôtels : 1 place et demi de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
  - c) Pour les commerces alimentaires :  
6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - d) Pour les commerces hors alimentaires :  
6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - e) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

### ARTICLE Ue r3 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants. Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.

### ARTICLE Ue r3 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.