

## CHAPITRE V – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

*Il s'agit d'une zone comportant des établissements artisanaux et industriels, dont une unité d'embouteillage des eaux de source. Elle est réservée à des activités économiques de faible nuisance bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de qualité assurant une intégration satisfaisante dans le site.*

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

- 1.1 Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- 1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE2, en particulier les constructions à usage de piscine,
  - les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que la création d'étang.

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

- 2.1 Les occupations et utilisations à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations de s'intégrer au site, à l'activité des Grandes Sources et au paysage environnant.
- 2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.3 Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :
  - destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance des établissements,
  - contigües et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
  - édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.

- 2.4** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.
- 2.5** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.
- 2.6** La surface de vente développée est limitée à 400 m<sup>2</sup> par commerce.

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

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Les accès à la zone devront s'effectuer prioritairement à partir du carrefour giratoire existant. Tout accès direct à la route départementale n° 5 est interdit.

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

#### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

#### **4.2 Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

## **Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**5.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**5.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.*

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

## **7.2 Par rapport aux propriétés de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Néant.

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

Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel préexistant.

Toutefois, les extensions et les constructions directement liées à l'usine d'embouteillage des eaux de source pourront atteindre sans la dépasser la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur si des impératifs techniques l'exigent.

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

### **11.1 Constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions nouvelles devront présenter un niveau de finition comparable à celui des structures déjà existants à la date d'approbation du PLU, et ne réfléchissant pas fortement la lumière.

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, stationnement, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les constructions secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

## 11.2 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

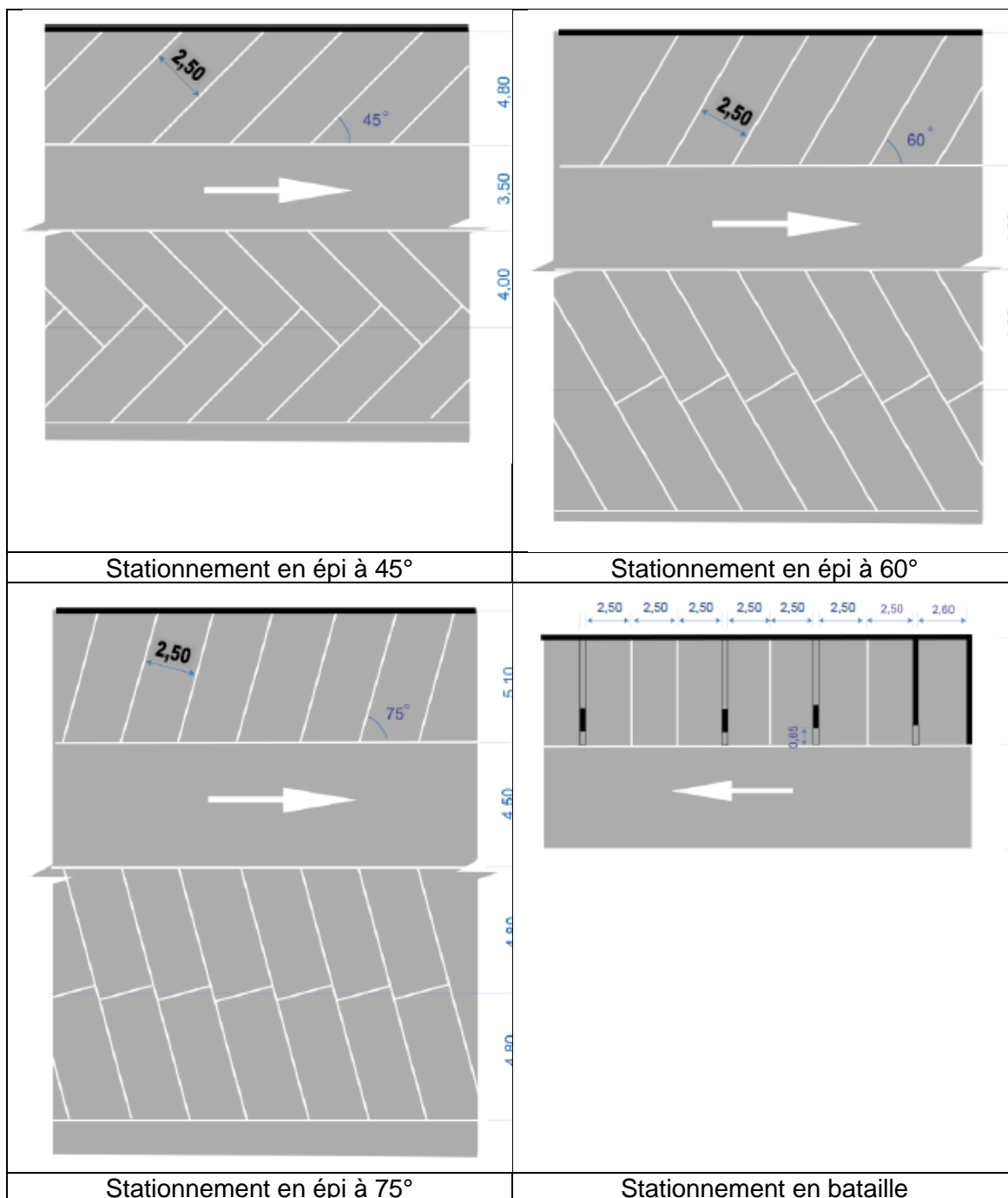
Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 50 cm par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

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

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

### 12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

### Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.
- 13.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 13.3** Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations d'essences locales.

### Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.