CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

CARACTERE DU SECTEUR UE

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Il compte :

- **un secteur Uec** où seules sont autorisées les activités commerciales et de services
- **un secteur Uee** où seules sont autorisées les activités commerciales, de services et de restauration sous condition
- **un secteur Uep** où seuls sont autorisés les annexes et entrepôts aux activités en place

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ue		
		Uee	**Uep**	**Uec**
	Habitation			
	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
	Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	C	X	O
	Restauration	C	X	O
	Commerce de gros	O	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	O
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O
	Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	O	X	O
	Entrepôt	O	C	X
	Industrie	O	C	X
	Permis de démolir	X	X	X
	X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans toute la zone Ue

En secteur Uee uniquement, hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation*(y compris les extensions* et les annexes*)
- Hébergement touristique*et hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière*
- **Le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone

En secteur Uep uniquement, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 :

En secteur Uec uniquement, hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation*(y compris les extensions* et les annexes*)
- Commerce de gros
- Hébergement touristique*et hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière*
- Entrepôts
- Industrie
- **Le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans **tous les sous-secteurs Ue**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur

UE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

En secteur Uee de Belle Fontaine uniquement, sont autorisées **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détails à condition que la surface de vente soit d'une surface supérieure à 200m² par cellule de vente
- restauration à condition que la surface de la salle de restauration soit d'une surface supérieure à 50m² par restaurant

En secteur Uep uniquement, seuls sont autorisés les entrepôts et les annexes liés à l'activité existante en zone limitrophe Uee dès lors que ces constructions n'accueillent pas d'activité de production.

Ue – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- **en secteur Uee** : 12 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère
- **en secteur Uec** : 7 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment*et leurs annexes doivent s'implanter :

- hors agglomération, le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- autres cas :
  - **en secteur Uee :** 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
  - **en secteur Uec :** 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

3.2.2. Limites séparatives et fond de parcelle

Les bâtiments et leurs annexes doivent être implantés :

- **en secteur Uee**
  - soit sur la limite séparative
  - soit à une distance minimale de 4 mètres de la limite
- **en secteur Uec**
  - soit sur la limite séparative
  - soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et **au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ou d'accessibilité PMR

UE - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Toitures

Non réglementé.

4.1.3. Clôtures

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

- **En secteur Uee,** les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :
  - une hauteur maximale de 2 m
  - sont interdits : la brande, les plaques bétons hors sol de plus de 40 cm, les panneaux de bois pleins, le parpaing apparents

- **En secteur Uec,** les clôtures seront constituées soit :
  - d'un mur ou muret de 1m maximum en partie pleine :
    - surmonté d'un grillage
    - ou surmonté de 1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
    - surmonté d'une grille non doublée de plaque
    - doublé ou non d'une haie
  - ou d'un grillage ou d'1 à 3 lisses d'une hauteur de 0,25m maximum chacune
  - ou d'une grille non doublée de plaque, tout de 1,80m de haut maximum doublé ou non d'une haie
  - ou d'une haie
  - en cas d'existence d'un mur ou muret en pierre apparente, celui-ci est conservé voir prolongé mais à hauteur égale

La hauteur totale de la clôture est 1,80m de haut maximum.
Les éléments de support de portail peuvent être de 1,80m de haut maximum.
Sont interdites les plaques de béton.

- **Toutefois, en secteur Uee et Uec les prescriptions** ci-dessus, ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.
  La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

- **En secteur Uee,** les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :
  - une hauteur maximale de 2 m
  - sont interdits : la brande, les plaques bétons hors sol de plus de 40 cm, les panneaux de bois pleins, le parpaing apparents

- **En secteur Uec,** les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
  En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- **Toutefois, en secteur Uee et Uec les prescriptions ci-dessus, ne s'appliquent** pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné. La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées :
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m
- ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m

Un muret de 0,40cm de haut maximum est autorisé.

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

En secteur Uee uniquement, il est exigé une surface perméable de 10% minimum de la surface de l'unité foncière.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) perméables sont à privilégier de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

Ue – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus… sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble (arbres ou arbustes ou massif ou enherbement....) et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement au cœur ou en pourtour de l'aire de stationnement.
Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ue – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible
- soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ue – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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 position 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 être autorisées, sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ue – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ue – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Réseaux souples

En dehors des voies* et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble*, tous les réseaux souples doivent être mis en souterrain.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.