

CHAPITRE IV – ZONE UE

Article UE I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions et installations, classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- I.2. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans la zone.
- I.3. Les constructions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sauf dans le secteur UEc (*la Forge*).
- I.4. Dans le secteur UEa (*Bräcker, Europe, Brame, Velcorex*), les constructions à usage de commerce de détail et les constructions à usage hôtelier.
- I.5. Dans le secteur UEb (*Rond-Point, Jaz*), les constructions à usage exclusif de production artisanale et les constructions à usage d'activités industrielles.
- I.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attractions ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets sauf dans l'emplacement réservé n° 36, ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-I du Code de l'urbanisme.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les logements de fonction à raison de 1 au maximum par établissement à condition :
- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
 - que la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher totale sans excéder 150 m².
- 2.2.** L'aménagement et une extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.
- 2.3.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de la déchetterie intercommunale inscrite en emplacement réservé n°36, reportée au règlement graphique 3.2.c .
- 2.5.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

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.

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 20 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

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 en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

Les entrées cochères doivent 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.

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

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent 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

- 6.1.** Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont les deux cotés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.
- 6.3.** Toutefois, les constructions existantes implantées à une distance moindre de l'alignement des voies, peuvent être aménagées et reconstruites sur les emprises initiales.

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

- 7.1.** La distance comptée de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.
Toutefois, les constructions existantes implantées à une distance moindre des limites séparatives, peuvent être aménagées et reconstruites sur les emprises initiales.
De plus, les ouvrages et installations nécessaires à l'accès aux parkings souterrains sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

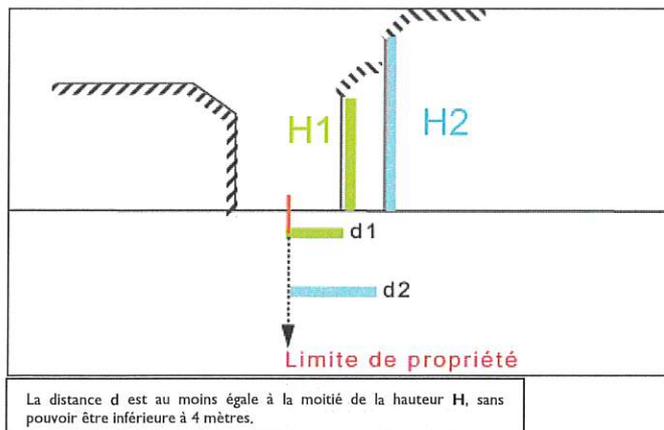


Illustration de la règle appliquée par rapport à une seule des limites séparatives existantes, à titre d'exemple.
Tous les cas de figure possibles ne sont pas représentés.
Cette illustration est destinée à faciliter la compréhension des dispositions ci-dessus.

- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment 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.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au total par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

- 10.2.** Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Clôtures

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'établissement et aux carrefours.

Les clôtures sur rues doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple ne dépassant pas 1,80 mètres de hauteur.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de

stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être plantées. En aucun cas la superficie des espaces verts ne doit être inférieure à 10 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.
- 13.3.** Les espaces à planter figurant au règlement –document graphique n°3.2.c doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes.
- 13.4.** Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n°3.2.c- sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

