

**TITRE II****DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 4****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**  
**(Vocation économique)**

---

**CARACTERE DE LA ZONE Ue**

**La zone Ue** regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de service, d'artisanat et de commerce.

Cette zone comprend un **secteur Ues** réservé uniquement aux constructions à usage de services.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

---

**ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2 Les constructions à usage industriel.
- 1.3 Les constructions à usage agricole, à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ue 2.
- 1.4 Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.5 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.8 Les carrières.
- 1.9 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.10 Les garages collectifs de caravanes de plus de deux unités.
- 1.11 Les habitations légères de loisirs.
- 1.12 **En Ues**, les constructions à usage d'artisanat et de commerces.

**ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1** Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés aux activités économiques légères, de service, d'artisanat et de commerce.
- 2.2** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- 2.3** Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.5** Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes.
- 2.6** Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.
- 2.7** Les installations classées à condition d'être soumises à déclaration et à condition que leur activité soit compatible avec les activités environnantes.
- 2.8** Les équipements et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- 2.8** **En secteur Ues**, les constructions à usage de services telles que les activités libérales, cabinet médical, office notarial, ...

**ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1** **Accès** :
- 3.1.1** 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.2** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.3** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.4** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.1.5** Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que le Boulevard de l'Atlantique.
- 3.2** **Voirie** :
- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :  
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres  
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres
- 3.2.2** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de réputation et de sécurité de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE Ue 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**4.2 Assainissement :****4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

**4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif ou semi-collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités 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.

**4.2.3 Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, tranchées filtrantes, ...).

**4.3 Électricité - Téléphone - Télédiffusion :**

Lors de la demande d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, le pétitionnaire devra prévoir :

- Les réseaux par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque construction au réseau téléphonique,
- L'éclairage public,
- La possibilité de raccordement au réseau câblé.

**4.4 Sécurité incendie :**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie seraient insatisfaisantes (réseau insuffisant ...).

**ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

**ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**6.1** En agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies.

Hors zone urbanisée, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 117, 13 et ER n° 26	: 75 m
RD 73, 87, 64, 95, 295, 72, 80	: 25 m
Autres voies	: 10 m

**6.2** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- L'inconstructibilité de la bande des 75 m ne s'applique pas aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions de constructions existantes
- Lorsque la zone fait l'objet d'un projet urbain, la marge de recul est réduite à 35 m par rapport à l'axe de la RD 13 et de l'ER n°26, et à 25 m par rapport à l'axe de la RD 117.

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres.
- Soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

**7.2** **Implantation par rapport au fond de parcelle :**

En fond de parcelle, tout point de la construction doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres de la limite.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 m.

**ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.
- 10.2** La hauteur maximale des autres constructions ne peut être supérieure à 9 m au faîtage.
- 10.3** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur implantation par rapport aux constructions environnantes,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

**11.2** **Toitures :**

Les matériaux employés doivent respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

**11.3** **Clôtures :**

**11.3.1** **En façade et sur les limites séparatives** les clôtures doivent être constituées par :

- un mur bahut ou de plaques de 0,50 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage soudé plastifié et dont la hauteur totale ne pourra excéder 2,30 m.
- une grille, un grillage soudé plastifié dont la hauteur totale est limitée à 2,30 m.

**11.3.2** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

**11.3.3** Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

**11.4** **Annexes :**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

**ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

**12.1** **Construction à usage de logement de fonction :**

Un garage ou une place de stationnement par logement de fonction ou de gardiennage.

**12.2 Construction à usage de bureaux et services :**

Une place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Constructions à usage commercial :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

- Au-dessous de 150 m<sup>2</sup> : - pas de place de stationnement
- Au-dessus de 150 m<sup>2</sup> : - 1 place par fraction de 20m<sup>2</sup> pour les établissements comportant des surfaces de vente alimentaire ;
- 1 place par fraction de 50m<sup>2</sup> pour les autres établissements.

**12.4 Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.5 Établissements divers :**

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle,
Hôtels-restaurants	: La norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits,
Salles de réunion, de sports, de spectacle	: 1 place pour 2 personnes
Etablissements d'enseignement	: 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.6 Modalités d'application :**

- 12.6.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- 12.6.2** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.6.3** Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

**ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1** Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 pour les constructions neuves.
- 14.2** Pour les logements de fonction autorisés, le C.O.S. est fixé à 0,10.