

## **Chapitre V : Règlement applicable aux zones Ue**

Zone d'activité économique

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

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.
- Les constructions à destination de bureaux excepté celles précisées à l'article Ue2
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les panneaux solaires disposés au sol.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

1. Dans la zone Ue de l'Epenay, l'urbanisation est autorisée à la condition de respecter les principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU).
2. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée selon l'article UE13.
3. Les surfaces commerciales sont autorisées à condition d'être liée à une activité principale autorisée, de se trouver dans l'enceinte du bâtiment principal et de ne pas excéder une surface de plancher égale à 25% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité.
4. Dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. sauf dans certaines zones du PPR (1.01, 1.02, 1.03, 1.04) les constructions nouvelles sont interdites en raison des risques trop importants.
5. Un indice « z » signifie que la zone est étudiée par une étude de risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront prendre en compte les prescriptions de cette étude.
6. La destination de bureau doit être liée à une activité autorisée dans la zone et intégrée au volume de la construction principale.

### **ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 4m50.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement ne doivent pas excéder une pente de 10%. Le pourcentage peut être porté à un maximum de 15% en cas de réalisation de rampe chauffante ou couverte.

## **2. Voirie**

- 2.1. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 4m50.
- 2.2. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (plate-forme de rotation).
- 2.3. Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur les fonds mêmes.

## **ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite publique de distribution aux caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent.

En l'absence de réseaux collectifs ou en l'attente de ceux-ci, l'assainissement doit être conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, concernant les dispositifs d'assainissement individuel. La construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux publics d'assainissement lorsque ceux-ci sont réalisés.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public quand il existe. En absence de réseau public pluvial ou en attente de celui-ci, les eaux pluviales devront être collectées de manière à empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique.

### **3. Réseaux secs**

Les réseaux secs (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain

Toute construction installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

## **ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter, au nu du mur de façade, avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé

### **ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

### **ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

#### **1. Façade**

Les parties en maçonnerie doivent être traitées (en association ou non):

- a) pierres,
- b) enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière
- c) enduits lisses.

#### **2. Bardages de façade en bois**

Les bardages doivent être constitués de lames disposées verticalement et en bois ou aluminium ou PVC aspect bois.

#### **3. Menuiseries**

Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être en bois ou aluminium ou PVC aspect bois.

4. Garde-corps

Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être réalisés en bois.

5. Couleurs

- En façades

Les enduits doivent être de teinte ocrée, gris clair

Les enduits et encadrements de baies seront dans la gamme des ocres naturels.

- Les menuiseries et gardes corps

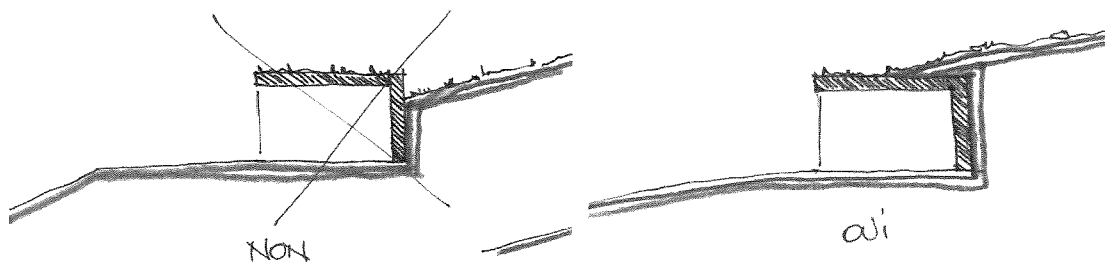
Les menuiseries des ouvertures seront dans les tons "châtaignier" ou "chêne".

6. Toitures

Les toitures doivent être à 2 pans, dont la pente sera comprise entre 35 et 55 %.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal

Des toitures-terrasses engazonnées sont autorisées pour les annexes, garages ou appentis dont la hauteur au point milieu de la façade aval n'excède pas 4m, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à un talus ou attenantes à un bâtiment principal.)



Toutes les toitures doivent être d'aspect de couleur gris graphite.  
Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de la toiture

7. Clôtures

Peuvent être réalisées :

- des barrières de bois,
- des murets maçonnés en pierres surmontés ou non de grillage
- des grillages de teintes vert foncé, gris, marron foncé

Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, la partie minérale de la clôture ne doit pas excéder 0,40 mètre pour les murs supports d'une clôture, ou 0,90 mètre pour les murs maçonnés en pierre apparente : la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètre.

L'emploi de fil de fer barbelé est prohibé.

## **ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENTS**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La dimension à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, lorsqu'il s'agit de stationnement collectif, est de 5m \* 2.5m.

Il est exigé :

- Pour les établissements artisanaux 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les établissements industriels 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2. Les garages doivent être intégrés ou attenants au volume principal de la construction.

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

Pour des raisons de valeur paysagère de la zone, les dépôts de matériaux en plein air sont limités et doivent être intégrés aux bâtiments.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements extérieurs n'excéderont pas +2m00 ou - 2m00.

Les remblais du pourtour de la construction devront reprendre la pente du terrain naturel

L'ensemble des terrassements occasionnés par la réalisation des constructions devra être ré-engazonné.

Les plantations devront être réalisées avec des essences existant naturellement sur le site.

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé