

CHAPITRE V

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'activités spécialisées artisanales ou industrielles.

La zone UE correspond à des terrains proches du port et du vieux village. Le secteur UEa correspond à la zone portuaire (conçédée).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1 – Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à usage d'habitation.
- 2 – Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UE 2.
- 3 – Les hôtels.
- 4 – Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux.
- 5 – Les villages de vacances, les gîtes ruraux.
- 6 – Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 7 – L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443 – 7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 8 – L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R. 444 – 2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 9 – L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- A) Dans la zone UE et UEa : les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- B) Dans la zone UEa :
 - a) Les bâtiments, constructions et équipements nouveaux du port à condition qu'ils soient de nature à contribuer à son animation et son développement.
 - b) La transformation sans extension des activités existantes est admise sous réserve du respect de l'alinéa précédent.

- c) L'extension limitée des bâtiments existants sous réserve du maintien de l'activité existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité et de la fluidité de la circulation peut être imposée après avis des Services compétents.

2 – VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3 – EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- b) 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des Services compétents.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est précisée sur avis des services compétents dans le secteur UEa.

2 – Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de lotissements à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

3 – En secteur UEa la côte des seuils des bâtiments sera située à 0.10 mètres au-dessus de la bordure du trottoir au droit de la construction.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2$) ; cette distance est portée à 5 m dans le secteur UEa.

2 - Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

3 – Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4 – Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3 – HAUTEUR ABSOLUE

- a) Dans la zone UE, la hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 12 mètres.
- b) Dans la zone UEa, la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder hors-tout 9.50 mètres, sauf pour les installations techniques (mâts, signaux, phares, etc) de gestion de l'activité portuaire.

Pour tous les bâtiments publics nécessaires à l'exploitation du port, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites.

On recherchera une architecture de qualité contemporaine avec des volumes simples et fonctionnels. Si des habitations doivent être édifiées, elles doivent être incorporées ou attenantes au volume de l'activité et avoir les mêmes caractéristiques architecturales.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – DISPOSITIONS GENERALES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 m maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.
 - soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 m, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.

- soit, à obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après,
- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 421 – 3 et R. 332 - 17 à R. 332 – 33 du Code de l'Urbanisme.
- soit, à verser la participation pour non-réalisation des aires de stationnement, (participation pour non-réalisation du nombre de places nécessaires), lorsqu'il sera fait application des art. L 421 – 3 (alinéas 3, 4 et 5) et R. 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

2 – IL DOIT ETRE AMENAGE

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de garage ou de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.
- b) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

3 – Dans le secteur UEa les conditions de réalisations d'aires de stationnement ou de garages sont fixés sur avis des services compétents et seulement à condition que les règles ci-dessus ne soient pas applicables.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à 0.80.

2 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur UEa.

ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT