

CHAPITRE 2 - LA ZONE UE

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UE

Cette zone équipée est destinée aux activités économiques :

Elle comprend :

- Un secteur UEi à vocation industrielle ;
- Un secteur uep, délimité sur le Yard et réservé aux activités portuaires et para-portuaires.

Elle est en outre concernées par :

- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. **Pour tout projet dans cette zone**, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Un secteur () soumis aux risques d'inondation de l'Orne (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées à l'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, sauf celles mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les installations classées, sauf celles mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

En secteur UEp :

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

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

Dans toute la zone :

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur UEp, sont autorisés sous réserve qu'il ne s'agisse, ni d'activités polluantes, ni d'industries de transformation :

- Les installations liées à des trafics portuaires ;
- Les dépôts de sable et d'agrégats marins ;
- Les trafics "roll on - roll off" ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les équipements d'intérêt général.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 : RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux résiduaires :**

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur, déshuileur...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les retraits minimums exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- Voies départementales : 25 mètres de l'axe
- Autres voies : 15 mètres de l'axe
- Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

3. CAS PARTICULIERS

Un recul différent peut être admis ou imposé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UEp, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. EN SECTEUR UEi

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 16 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

2. EN SECTEUR UEp

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

3. CAS PARTICULIERS

2.1 En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour **les équipements publics** (ex : château d'eau).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions des bâtiments à usage d'activité présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables.

Les enseignes avec nom et raison sociale de la firme devront s'intégrer au bâtiment.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, et en particulier les marges de reculement en bordure des voies, seront traitées en espace vert planté.

10% de la superficie de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou de haies masqueront les stockages extérieurs et les aires de stationnement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

