

CHAPITRE 3 – LA ZONE UE

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone urbaine est destinée, compte tenu de sa situation, à l'accueil d'activités portuaires non industrielles.

Le secteur UEm correspond à des terrains compris dans le domaine public maritime.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sous réserve qu'il ne s'agisse, ni d'activités polluantes, ni d'industries de transformation, sont autorisés :

- L'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les équipements d'intérêt général ;
- Les installations liées au trafic portuaire ;
- Les dépôts de sable et d'agrégats marins ;
- Les trafics "roll on – roll off" ;
- 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.

En secteur m : toutes constructions indispensables au domaine public maritime.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE UE 4 : RESEAUX

Eau Potable :

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

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 l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune.. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, 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

Néant

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

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette distance peut être ramenée à 5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

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

Néant

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Néant

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)

Néant.