

**Zone UE****Caractéristiques de la zone UE**

La zone UE correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil de constructions à vocation d'activités industrielles, tertiaires et artisanales localisées principalement dans la zone d'activités de la Marèche et le port de Port-Joinville.

La zone UE comporte également 2 secteurs :

- le secteur UEp, qui correspond plus spécifiquement au secteur d'activités liées au Port maritime et dans lequel des prescriptions réglementaires spécifiques ont été mises en place ;
- le secteur UEm, qui correspond au secteur de la zone encadrant la station-service (dénommé Neptune).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de l'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

## Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UE1.

#### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

##### 1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- 1.2.1. Les constructions nouvelles à destination d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2.
- 1.2.2. Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier.
- 1.2.3. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles.
- 1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2.
- 1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.
- 1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux réalisés pour les opérations groupées.
- 1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.
- 1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu.
- 1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UE.2.

### ARTICLE UE2.

#### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

##### 2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE

- 2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

## Zone UE

## Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- 2.1.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.
- 2.1.3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.1.4. Les travaux de mise aux normes.
- 2.1.5. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.
- 2.1.6. Les aménagements, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement de l'hélistation (pour le seul secteur UEp), sous réserve que les mesures soient prises pour réduire l'aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- 2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

### ARTICLE UE3. ACCÈS ET VOIRIE

#### Définition accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

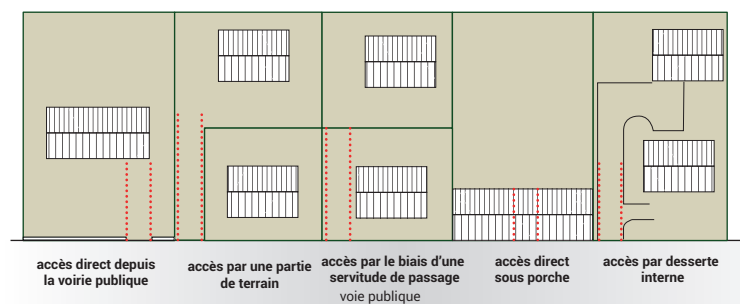


figure 1

#### 3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3.2. ACCÈS

- 3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.
- 3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

#### 3.3. VOIRIE

- 3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

## Zone UE

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

**ARTICLE UE4.****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.
- 4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

**4.2. ASSAINISSEMENT****4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES**

- 4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- 4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- 4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES**

- 4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- 4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

**4.3. EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- 4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- 4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

- 4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

- 4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc... doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

## ARTICLE UE5.

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- 5.1.1. Non réglementé.

## ARTICLE UE6.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

#### 6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 6.2.1. Non réglementé.

#### 6.3. CAS PARTICULIER

- 6.3.1. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou auto-mobile). Un recul au droit du garage ou du portail pourra notamment être exigé (il sera notamment de 3,00 mètres minimum au droit de l'accès au garage) ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, ...).

**Zone UE****Section II - Conditions de l'utilisation du sol****6.4. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

- 6.4.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE7.****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE**

- 7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent peuvent être édifiées soit en retrait, soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

**7.2. CAS PARTICULIERS**

- 7.2.1. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- Des constructions et installations peuvent être autorisées en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation du risque d'incendie notamment.
  - Toute construction ou installation nouvelles (bâti, annexe, mur et muret), en limites séparatives, est interdite à moins de 1,50 mètre du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiments existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.

**7.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

- 7.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE8.****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 8.1. Sauf indication plus contraignante procédant de motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

**ARTICLE UE9.****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.1. Non réglementé.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UE10.  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :
- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 2**) :
    - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
    - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article UE.11.

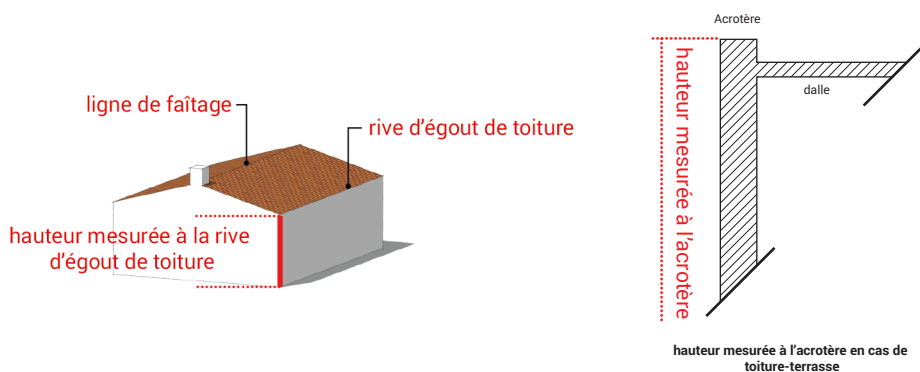


figure 2

- 10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :
- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable,
  - les dispositifs de sécurité,
  - les panneaux solaires,
  - les pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes,
  - ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

- 10.1.3. Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 3**).

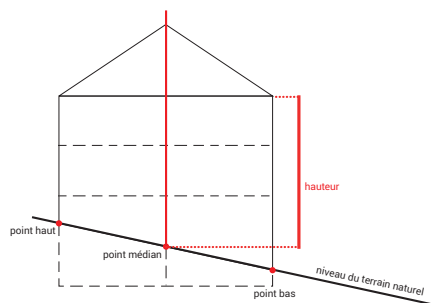


figure 3

- 10.1.4. Toutefois, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, de rénovation, changement de destination, ou de réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document ;
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant à l'approbation du document et ayant une hauteur supérieure

## Zone UE

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

**10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE UE**

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :
- 7,00 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à pente ;
  - 7,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse.

**10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

- 10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

**ARTICLE UE11.****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS****11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».
- 11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. Les principes suivants doivent impérativement être respectés :
- simplicité des formes
  - harmonie des volumes ;
  - harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- 11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 11.1.5. Les dispositions de l'article UE.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS****11.2.1. VOLUMES**

- 11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

### 11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,...) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. L'aspect des matériaux à privilégier pour les façades sont :

- en zone UE (à l'exception des secteurs UEp et UEm) :
  - le bois de teinte sombre ;
  - les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons ;
  - les bacs acier.
- en secteur UEp :
  - les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons ;
  - les bacs aciers teintés en blanc.
- en secteur UEm :
  - les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons
  - les bacs aciers teintés en blanc.

11.2.2.3. Les couleurs vives seront autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux ainsi que les menuiseries extérieures.

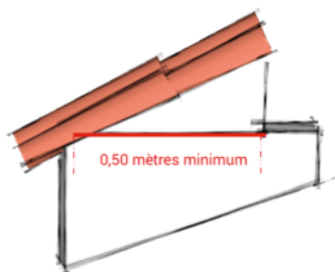
11.2.2.4. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.5. Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserves de leur qualité architecturale.

### 11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

#### 11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. En cas de toiture-terrace, il est demandé à ce qu'elles soient bien intégrées dans l'architecture du bâtiment. Pour les volumes situés en bordure de voie publique, l'acrotère doit être de 0,50 mètre de large minimum et être couvert par des tuiles pigeonnées respectant la pente de 28 à 35% avec un rampant donnant vers l'extérieur de la toiture-terrace (cf. **figure 4**) ou avec des matériaux d'aspect et de teinte type fer forgé (sans toutefois être pleins).



pente entre 28% et 35% avec 2 rangées de tuiles minimum

figure 4

11.3.1.2. Les toitures doivent être de teinte sombre (marron, beige, orange, rouge) ou de teinte flammée (imitation tuiles).

## Zone UE

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

**11.4. CLÔTURES**

- 11.4.1. En zone UE (à l'exception des secteurs UEp et UEm), les clôtures doivent être constituées :
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
  - soit en maçonnerie avec un mur de 1,60 m maximum en bord de voie publique ;
  - soit d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel. L'ensemble devra s'inscrire dans une harmonie de couleur verte, grise ou noire.
- 11.4.2. En zone UEp, les clôtures doivent être constituées :
- soit de murs enduits et peints en blanc ;
  - soit d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel.
- 11.4.3. En zone UEm les clôtures doivent être constituées de murs enduits et peints en blanc.

**11.5. DEVANTURES COMMERCIALES****11.5.1. ASPECT**

- 11.5.1.1. Les devantures commerciales doivent respecter le volume et l'architecture de la construction dans laquelle elles sont intégrées en privilégiant la sobriété. Aussi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'aspect des devantures commerciales ne doit pas créer de nouveau style architectural, ni d'impact visuel remettant en question l'aspect architectural du bâtiment les accueillant.
- 11.5.1.2. Les devantures commerciales doivent être composées harmonieusement avec les ouvertures en étage quand le bâtiment en comporte. L'alignement avec les axes d'ouvertures sur façade doit être respecté.
- 11.5.1.3. Les devantures commerciales doivent conserver les parties de maçonnerie latérales pour préserver la lecture d'ensemble du bâti posé sur le sol et non avoir un étage « en lévitation » sur un rez-de-chaussée commercial.
- 11.5.1.4. Les « casquettes » pour toutes les ouvertures sont proscrites comme toute autre fantaisie.

**11.5.2. MATÉRIAUX**

- 11.5.2.1. Sont interdits tout échantillonnage, tout matériau plastique brillant ainsi que tout matériau criard.

**11.5.3. BANNES, STORES BANNES À USAGE COMMERCIAL**

- 11.5.3.1. Seules les bannes et stores bannes sont autorisées ; ils doivent être intégrés dans la composition de la façade et ne pas constituer un ensemble fermé en parois latérales ni même en façade.

**11.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- 11.6.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 11.6.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

### ARTICLE UE12.

#### OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

##### 12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

##### 12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

- 12.2.1. Il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

##### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 12.3.1. Non réglementé

##### 12.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 12.4.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### ARTICLE UE13.

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

##### 13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

##### 13.2. OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2.1. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 13.2.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.
- 13.2.3. Les dépôts de matériaux autorisés devront obligatoirement être entourés d'un écran paysager composé d'essences naturelles.

**Zone UE**

---

**Section II - Conditions de l'utilisation du sol**

---

- 13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

**13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- 13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.1301 du code de l'urbanisme.
- 13.3.2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

## Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

### ARTICLE UE14.

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 14.1. Non réglementé

### ARTICLE UE15.

#### OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.
- 15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.
- 15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m<sup>2</sup> an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### ARTICLE UE16.

#### OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.