

Ue

Caractère de la zone

La zone « Ue » représente la délimitation d'une zone réservée aux activités économiques, dite « zone d'activité de La Lauve Migranon ».

Aujourd'hui, cette zone a vocation à être développée et densifiée, mais il convient de mettre en valeur son rôle d'entrée de ville notamment en renforçant son intégration paysagère et le traitement de ses accès et abords.

Cette zone « Ue » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de l'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone Ue comporte **un secteur** :*

- **Uer** (indice « r » pour risque de mouvement de terrain).*

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**
 - ✓ Les constructions et activités à destination de l'habitat.
 - ✓ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ✓ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - ✓ Le camping hors des terrains aménagés.
 - ✓ Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - ✓ Les habitations légères de loisirs.
 - ✓ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ✓ Les parcs d'attractions.

Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**
 - ✓ Les clôtures, ravalements de façades et réfections de toitures sont soumises à déclaration préalable.
 - ✓ Ne sont pas soumise à autorisation les terrasses ne constituant pas d'emprise au sol :
 - les terrasses de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse pas du niveau du sol ;
 - les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation par rapport au terrain, ni des fondations profondes.
 - ✓ Les constructions et équipements de nature technique ou industrielle destinés au réemploi, à la réutilisation et à la préparation en vue de la réutilisation de produits, au sens de l'article L.541-1-1 du code de l'environnement.

Article Ue 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- L'accès à la Route Départementale (RD) 97 s'effectuera par les carrefours aménagés, existants, à modifier ou à créer, bordant la zone d'activités.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres**.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Trottoirs

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de **5 mètres**.

Article Ue 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction ou installation abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si la surface imperméabilisée est inférieure à **200 m²**, un bassin d'infiltration d'un volume minimum de **6 m³** devra être réalisé.
- Si la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à **200 m²**, un bassin de rétention devra être réalisé avec un volume calculé selon la **formule $V_r \times S_i$**
 - ✓ V_r = vitesse de ruissellement pour une période bi-décennale.
 - ✓ S_i = surface imperméabilisée (constructions, voies, stationnement).
 - ✓ Cet ouvrage devra être obligatoirement raccordé au réseau pluvial public.

Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction en bordure de la **RD 97** doit impérativement respecter un recul minimum de **25 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme de la **RD 97**. Cette marge de recul se substitue à la bande définie à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Toute construction doit respecter un recul minimum de **7 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou projetées.
- A l'exception des portails automatisés, les portails doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.
- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de **6 mètres** par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Toutefois sont autorisées :
 - ✓ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - ✓ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de **4 mètres**.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **11 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

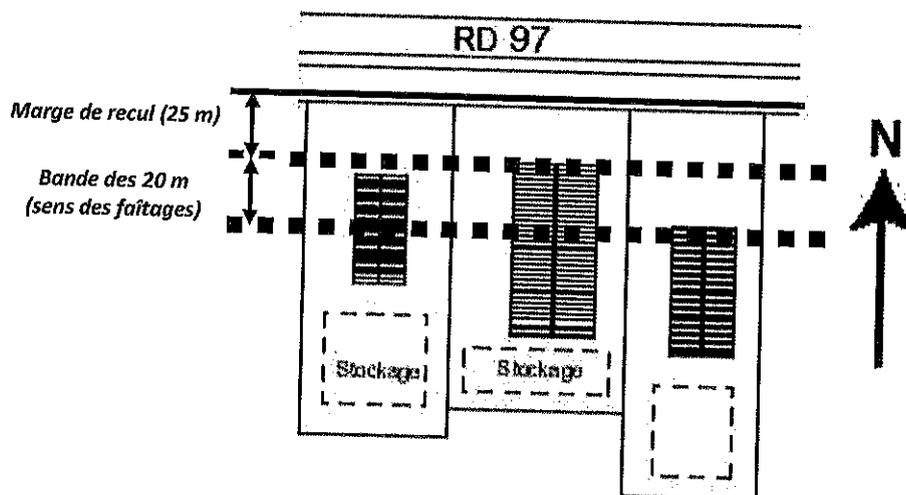
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dispositions particulières

Implantation des bâtiments et toitures

- Après avoir respecté la marge de recul de **25 mètres** par rapport à la **RD 97** (cf. article **Ue 6**), les **faîtages des toitures seront toujours orientés Nord / Sud sur une bande de 20 mètres**.
- Au delà de cette bande de **20 mètres**, le sens des faîtages des toitures est libre.
- La pente des toitures ne pourra excéder 33 %.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle conformément au schéma ci-après.

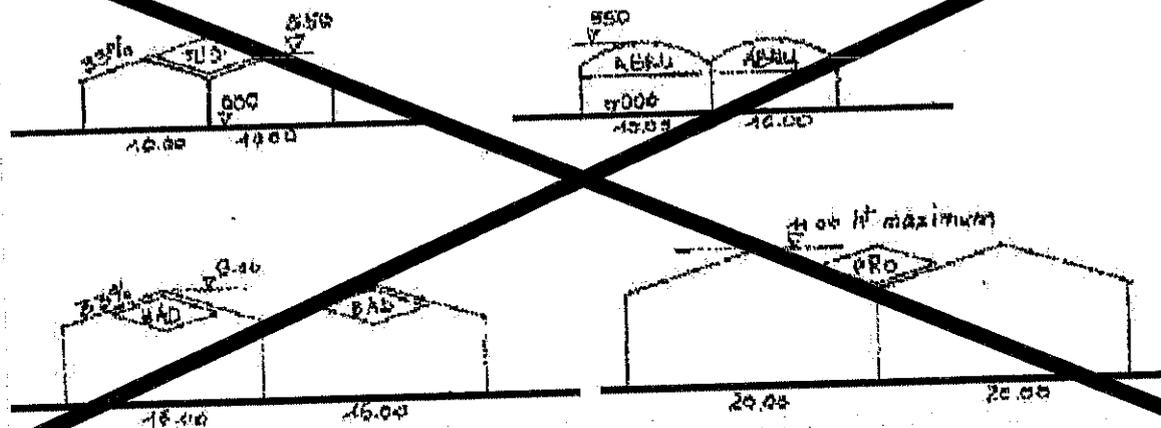
Implantation des bâtiments



Proportion des pignons

- Le rapport longueur / hauteur du faîtage : longueur = 1 ; hauteur 1.1, toituré à 2 pentes (ou courbes) à 33% minimum
- Hauteur maximum au faîtage maximale à l'égout du toit = **11 mètres** (enseignes comprises).
- Matériels de climatisation à intégrer à l'intérieur des façades : pose en saillie interdite. Leur implantation en saillie est admise à condition qu'ils soient dissimulés derrière un dispositif architectural, de type métal ou aluminium d'une couleur se rapprochant de celle de la façade.
- Enseignes à composer avec la typologie du pignon.

Traitement des pignons



Publicité, enseignes, signalétique

- La publicité est interdite ;
- Les enseignes sont à composer avec la typologie du pignon. Elles seront appliquées en façade et ne devront, en aucun cas, dépasser les murs.
- La hauteur des enseignes est limitée à un maximum de **1,50 mètre**.
- Les enseignes lumineuses avec des dispositifs d'éclairages internes sont interdites.
- Les enseignes seront éclairées par des dispositifs d'éclairages externes et/ou rétroéclairage leds.

Matériaux à employer

- En toiture :
 - ✓ Les tuiles canal sont préférentiellement choisies.
 - ✓ L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée, de façon à favoriser le développement des énergies renouvelables. Dans ce cas les tuiles canal sont posées en périphérie des panneaux.

Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des enduits et des menuiseries doivent être choisis parmi la palette de couleurs disponible en mairie, et annexée au règlement, dont les modalités d'applications peuvent varier selon les zones.

Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **2 mètres** à partir du terrain naturel.
- ~~Sont interdites les clôtures constituées de panneaux pleins (claustras en bois par exemple) ;~~
- Les clôtures, permettant la libre circulation des eaux, sont constituées soit :
 - ✓ par un mur bahut de **1 mètre** maximum et pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille ou de lames. Ces ouvrages doivent comporter des aménagements permettant le passage des eaux de ruissellement.
 - ✓ par des murs pleins enduits sur toutes leurs faces avec les mêmes tons et enduits que la construction principale.

✓ des adaptations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de :
 - ✓ 2,30 mètres x 5,00 mètres pour un stationnement en « épi » ou en « bataille » ;
 - ✓ 2,30 mètres x 6,00 mètres pour un stationnement linéaire en surlageur de voie.
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques :

DESTINATIONS		OBLIGATIONS MINIMALES	
Bureau		1 place par 20 m ² de surface de plancher.	
Exploitation agricole et forestière		Selon les caractéristiques du projet.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			
Industrie			
Entrepôt			
Commerces et activités de services	<i>Sous-destinations :</i>	<u>Surface de vente < 200 m² :</u>	<u>Surface de vente > 200 m² :</u>
	<i>Artisanat et commerce</i>	4 places pour 100 m ² de surface de vente.	12 places pour 100 m ² de surface de vente.
	<i>Restauration</i>	1 place pour 10 m ² de salle de restauration.	
	<i>Commerce de gros</i>	Selon les caractéristiques du projet.	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place pour 4 places d'accueil.	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par chambre et 1 place pour 10 m ² de restauration.	

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Ue 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales

- Tout projet devra respecter les orientations définies au PADD (cf. document n°2, « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »).

Dispositions particulières

- Les espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Dans la bande située entre la RD 97 et la voie parallèle de desserte de la zone d'activités, il sera planté une haie végétale (avec essences à feuilles persistantes) d'une hauteur minimum de 1 mètre, doublée d'une barrière de sécurité.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Article Ue 14: Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- ~~Cet article n'est pas réglementé.~~
- Les bâtiments hors d'eau, hors d'air, doivent être conçus pour répondre aux normes en vigueur en termes de performances énergétiques et pour anticiper les orientations du Plan Climat Air Energie déclinées par la communauté de communes Cœur du Var qui fixe des objectifs avec un ensemble d'actions à conduire.

Article Ue 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.