

CHAPITRE III - ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et de ferrailles.
- Les dépôts de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- La réalisation de parties enterrées au sein des terrains soumis à des contraintes hydrauliques conformément au secteur délimité au plan de zonage.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.2.** Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à la triple condition suivante :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
 - qu'ils soient édifiées à proximité des établissements à usage d'activité dont la construction devra être antérieure ou simultanée,
 - que la surface hors oeuvre nette par logement ne dépasse 250 m².

- 2.3. Les travaux d'aménagement, d'amélioration ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes, sans qu'il puisse y avoir création de logements supplémentaires.
- 2.4. Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.
- 2.5. L'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UE 11.3**.
- 2.6. La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre, dans un délai maximum de 4 ans, nonobstant les dispositions des articles **UE 3** à **UE 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.7. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2.8. Au sein des terrains soumis à des contraintes hydrauliques, conformément au plan de zonage, le niveau inférieur de toute construction doit se situer au minimum à 0,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UE 3.1** ci-dessus.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur **UEa**, les constructions devront respecter un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 83.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés de la zone UE

Sauf en cas de construction sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite ne pourra excéder 6 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dans la zone **UE**, il n'est pas fixé d'emprise.

9.2. Dans le secteur **UEa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. Dans le secteur **UEa**, au faite du toit, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes vives sont proscrites.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Dépôts et stockage

Dans le secteur **UEa**, sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives devront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.
- 13.3.** Au sein du secteur **UEa**, les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.