

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **UE** comprend un **sous-secteur UEc** à l'intérieur duquel les activités commerciales et d'hébergement hôtelier sont admises.

ARTICLE UE- 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UE et le sous-secteur UEc,

- La construction de bâtiments à vocation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises
- La création d'étang et plans d'eau, sauf ceux nécessaires à la régulation des eaux pluviales
- Les terrains de camping- caravanage et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an consécutifs (à l'exception des aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage)
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans la zone UE en dehors du sous-secteur UEc,

- Les activités commerciales à l'exception des surfaces de vente qui constituent un complément accessoire et nécessaire à l'activité principale admise la zone
- Les constructions d'hébergement hôtelier

ARTICLE UE- 2- OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

- Les aires de stockage et de dépôts sous la double réserve que ces aires soient liées aux activités admises dans la zone et qu'elles jouxtent les constructions de l'activité à laquelle elles sont liées
- Les extensions des constructions à usage d'activités commerciales ou d'hébergement hôtelier existantes
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone
- Les puits et forages, s'il s'agit de puits d'infiltration des eaux pluviales et dispositifs d'énergie renouvelable

ARTICLE UE- 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

a) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe. Ces accès doivent assurer une visibilité suffisante.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

b) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE UE- 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable, le traitement des eaux pluviales ainsi que l'assainissement des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et tenir compte des projets prévus sur les dispositifs publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

a) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

b) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

c) Assainissement

1- Eaux usées

- Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau ou pour les unités foncières non desservies par le réseau collectif d'assainissement, grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme.

2- Eaux résiduaires industrielles

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3- Eaux pluviales

3.1 Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

- Dans le cas des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique ou industrielle, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour leur évacuation.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable doit être rejeté vers le milieu naturel.
- Le rejet au milieu naturel par écoulement gravitaire doit être privilégié.
- En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'infiltration et de rejet au milieu naturel des eaux pluviales, justifiée par le pétitionnaire, l'excédent pourrait être rejeté au réseau collectif d'assainissement.

3.2 Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone

Pour les opérations dont la surface totale imperméabilisée (accès voirie et parkings compris) est supérieure à 400m², en cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif d'assainissement, le débit de fuite maximal à l'unité foncière est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

d) Réseaux divers

Tous les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité, de télécommunication, etc., doivent être enterrés.

ARTICLE UE-5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations sont édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions et installations implantées le long des routes départementales hors agglomération, sont implantées :

- en retrait de 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie
- en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie
- en retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégories.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment détruit après sinistre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Principes généraux

Les constructions sont implantées soit en jouxtant les limites séparatives latérales (paragraphe « 1 »), soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives latérales (paragraphe « 2 »).

Dans le cas où la limite séparative latérale jouxte une parcelle accueillant ou destinée à accueillir une construction à usage autre que ceux admis dans la zone, l'implantation de la construction se fera obligatoirement en retrait de la limite séparative avec ladite parcelle (paragraphe « 2 »).

Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment détruit après sinistre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. Implantation en limites séparatives

La construction de bâtiments en limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la marge de recul propre à la construction
- au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la marge de recul propre à la construction lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle à réaliser permettant l'adossement.

2. Implantation en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives latérales, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié en limite séparative doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

3. Pour les travaux sur les immeubles existants

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE- 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE-10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE- 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture de toute construction ou installation et l'aménagement des abords s'appuieront sur le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères.

1) Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Chaque façade des constructions ainsi que les constructions annexes doivent être traitées avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elles soient visibles ou non depuis l'espace public. Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

2) Clôtures et traitement des limites

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de réalisation de clôtures,

a) les clôtures sont obligatoirement constituées :

- Soit de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie, doublés d'une haie végétale
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, obligatoirement doublé d'une haie végétale
- Pour s'harmoniser, dans le cas d'une prolongation d'un mur bahut existant, la partie nouvelle reprendra la hauteur et l'aspect du mur initial.

b) La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, une hauteur de clôture supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liés à l'activité implantée.

c) Les haies végétales seront composées d'arbustes d'essences choisies parmi celles proposées au Titre VI du présent règlement.

d) Les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE UE-12- STATIONNEMENT

L'aménagement des aires de stationnement et abords doit s'appuyer sur l'article 11 et sur le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Le stationnement des cycles non motorisés.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt des espaces de stationnement de vélos doivent être aménagés sur la parcelle à raison d'un emplacement vélo pour 8 places de stationnement voiture créées.

ARTICLE UE-13- ESPACES BOISES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATIONS DE PLANTER

a) Principes généraux

- afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier.
- Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
 - De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
 - De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
 - De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).
 - De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

b) Dispositions applicables aux obligations de planter

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

-Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.

-Les aires de stationnement de 16 places et plus doivent être plantées en raison d'un arbre pour 8 places. Les plantations pourront être réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour constituer un espace paysager.

c) Dispositions applicables aux essences

Les essences pourront être choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.