

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UE correspond principalement à une zone d'activités commerciales et artisanales et d'équipements collectifs d'intérêt public.*

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

**Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2
- installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UE2 ci-dessous.

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - qu'ils soient nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage ;
- les aménagements, ouvrages, installations, constructions liés et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements de sol qui leur sont liés.
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols détaillées ci-dessus sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions des PPR et des études d'aléas ;
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- aucun accès ne pourra être créé sur la déviation (RDN7).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

**ARTICLE UE 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné de manière à ce que le débit instantané à la sortie soit inférieur ou égal au débit de ruissellement de l'unité foncière avant l'aménagement pour une pluie d'occurrence décennale.
- Les projets de construction devront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture.

**Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

**ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RD 2007 : les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Le long de la voie ferrée :

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins des limites d'emprise des voies ferrées.

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Conditions de mesure :

La hauteur des bâtiments est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit le plus haut, superstructures exclues.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut pas excéder 12 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques qui nécessitent des hauteurs supérieures (silo, château d'eau, etc...).

#### **ARTICLE UE 10 – ASPECT EXTERIEUR**

**Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.

**Dispositions particulières :**

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

**Sont interdits :**

- L'utilisation des tuiles plates,
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, en fibre de ciment ou tôles ondulées,

- Les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les façades des immeubles seront enduites et teintées dans les couleurs données par la palette de couleurs dont les échantillons sont déposés en Mairie.

#### **ARTICLE UE 11 – STATIONNEMENT**

##### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

##### **Dispositions particulières :**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 : 1 place par logement ;
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'une surface de plancher de moins de 1000m<sup>2</sup> et 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'une surface de plancher de plus de 1000m<sup>2</sup> ;
- Pour les activités artisanales : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public;
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée aux logements.

#### **ARTICLE UE 12 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les aires de stationnement à l'air libre il est exigé un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

Toutes les constructions réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale de 1m minimum, permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

#### **ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

#### **ARTICLE UE 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé