

### Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE

#### Qualification de la zone UE :

La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

#### **ARTICLE UE 1**      **Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- toute construction à destination d'habitation, autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les villages de vacances et les gîtes ruraux.

#### **ARTICLE UE 2**      **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les bâtiments à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par lot.

La construction d'habitation ne pourra pas excéder 200 m<sup>2</sup>.

Le logement ainsi créé devra être obligatoirement intégré au bâtiment d'exploitation.

La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

#### **ARTICLE UE 3**      **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit au moins 3.50 mètres. Toutefois cette largeur minimale ne s'applique pas aux voies existantes.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

**ARTICLE UE 4**      **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter au moyen de la mise en place d'une installation de pré-traitement et de traitement (épendage).

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

**4. Electricité et téléphone**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE UE 5**      **Superficie minimale des terrains constructibles**

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500 m<sup>2</sup> par construction.

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

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

**ARTICLE UE 7**      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ( $L=H/2$ ).

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

Entre deux bâtiments non-contigus, il devra toujours être aménagé une distance correspondant à la somme des hauteurs divisée par deux  $((H+H')/2)$  des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

**ARTICLE UE 9**      **Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE UE 10**      **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale autorisée résulte de la moyenne des bâtiments existants sur la zone.

**ARTICLE UE 11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

Les annexes doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

**1. Toitures :**

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

**2. Façades :**

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Le blanc cru est interdit.

**3 – Couvertures :**

Sans objet (1<sup>ère</sup> modification simplifiée du P.L.U. du 25/06/2010)

**4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

**ARTICLE UE 12**      **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de construction.

**ARTICLE UE 13**      **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Les abords des constructions ayant un impact visuel devront être plantée d'essences arbustives.

**ARTICLE UE 14**      **Coefficient d'occupation des sols**

NEANT