

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole et d'hébergement hôtelier.
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat et industriel sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées en 2.5

Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.2 Les constructions à usage d'activités de commerces à condition d'être liées à l'activité principale de l'unité foncière (tel qu'artisanat)
- 2.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.4 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles offrent toute garantie de protection contre les nuisances et qu'elles ne génèrent pas de risques important pour la sécurité et la santé des personnes.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.2.4. Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne viennent les inonder

Article UE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

- 4.2.3 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.
- 4.2.4 Les eaux non domestiques seront rejetées au réseau public d'assainissement après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- Règles générales pour l'ensemble des Zones d'Assainissement Pluviales (ZAP), définies sur la carte du zonage pluvial (jointes en annexe du PLU).

4.3.1 *Pour tous les nouveaux projets urbains :*

- Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s)
- L'environnement proche devra être considéré au moment de la conception du système de gestion des eaux pluviales.
- Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction, et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- Le débit de fuite autorisé est fixé par le zonage d'assainissement pluvial de la commune (Cf. annexe du PLU). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie supérieure ou égale à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale la plus défavorable.
- La mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie inférieure à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisée)

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Sans Objet

Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites d'emprises publiques.
- 6.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens de faibles dimensions peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 3m.
- 6.3 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative, avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UE-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol, y compris annexes, est fixée à un maximum de 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UE-10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 10.2 Des dépassements peuvent être accordés pour des installations de caractère technique.
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.4 Les éoliennes individuelles fixées au sol ne pourront excéder une hauteur de 12m au total.

Article UE-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur. Les teintes criardes sont interdites.
- 11.4 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3, 11.4, pourront être autorisées.
- 11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.7 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.8 Les clôtures, en limite séparative et en limite d'emprise publique, doivent être constituées par des grillages de teinte verte, d'une hauteur maximale de 2 m. Elles devront obligatoirement être doublées de haies végétales d'essences locales.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Article UE-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
- 4 places pour 40 m² de surface de bureaux
 - 4 places pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production
 - 4 places pour 400 m² de surface de stockage.

Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- Au delà de 600 m² de surface de vente, il sera exigé 4 places pour 100 m² de surface de vente.

- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.
- 12.4 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée.
- 12.5 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

Article UE-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle ou agricole, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 5 m.
- 13.3 Les plantations utilisées, seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement. Les thuyas sont interdits. Les espèces invasives annexées au règlement du PLU sont interdites.
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 8 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.7 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UE 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UE 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières