

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

---

### Caractère de la zone

Cette zone est réservée pour l'implantation des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

La zone UE comporte un sous-secteur UEa où le commerce alimentaire n'est pas autorisé.

### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les carrières
2. les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone
3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
4. Le stationnement des caravanes, des mobilhomes
5. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
6. En zone UEa : les commerces alimentaires.

### ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à caractère d'habitation ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Ces constructions doivent être incorporées dans le volume des établissements visés et ne peuvent être cédées séparément.

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### 2. Voirie

Les voiries auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le trafic des poids lourds et pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son

importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

### 3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être réalisée en souterrain.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD et 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci et qu'elle n'aggrave pas ce retrait.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives, ou en limite séparative, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics seront exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4m.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

La hauteur absolue des bâtiments est limitée à 10 m

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### *Généralités :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

### 1. Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont

utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## 2. Clôtures

Tout dépôt lié aux activités industrielles ou commerciales devra être entouré d'une clôture végétale doublée d'un mur ou d'un grillage. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00m de hauteur.

## 3. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes devront être respectés.

- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs, non violente.
- Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

## 4. Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

# ARTICLE UE 12 -STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Ainsi, il sera exigé :

Destination principale de l'activité	Nombre de places exigées
Ateliers de production	1 pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts, hangars	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces > 400m <sup>2</sup> de surface de vente	1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Services, bureaux	1 pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockage seront entourés d'un écran de verdure.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.