

**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 liés à la destination de la zone. Celle-ci est destinée à accueillir des constructions liées aux activités économiques à caractère agricole, artisanal, commercial, industriel, ainsi qu'à tout équipement public.

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

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par l'article R111-31du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

**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 unité foncière.

La S.H.O.N. réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la S.H.O.N. totale de la construction, sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup>.

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.

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 emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

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).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5,50m de chaussée et 2 m de trottoir.

#### **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.

**Il est interdit de construire tout ouvrage** sur une bande de 2 m de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

##### **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.

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 conforme à la législation en vigueur.

##### **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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

##### **4. Réseaux divers et électricité**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

##### **5. Défense contre l'incendie**

✓ **zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-**

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ **zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

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

NEANT

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

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques **ou** de la limite qui s'y substitue, à une distance ne pouvant être inférieure à 7,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Toutefois, pour les limites confrontant la RD 119, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

**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 moyenne des hauteurs divisée par deux ( $(H+H')/2$ ) des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

NEANT

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

NEANT

**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 liées ou intégrées au bâtiment principal.

**1 Toitures :**

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures auront une pente de 33%.

Pour les autres bâtiments, 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 :**

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, Soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en tuiles canal de teinte naturelle.

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouvertes de tuiles canal en terre cuite de couleur claire.

**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 0,50 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 nette 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 clôtures en bord de voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, seront doublées à l'intérieur de chaque propriété par une haie d'arbustes d'essence locale.

**Prévention des incendies de forêts**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

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

NEANT