

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.*

#### ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage agricole, et agricole à usage familial.
2. Les carrières.
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les aires de jeux et de sport.
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation de poteaux et pylônes servant de support pour les relais de téléphonie mobile, dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.

#### ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone, à l'exception de la zone inondable

- 1 - l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux de la zone
  - Que ces constructions et leurs annexes soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités
  - Qu'il s'agisse de programmes mixtes habitat collectif/commerces et/ou artisanat, dans le cadre d'une reconversion de friche industrielle, que la totalité de la zone UE concernée soit reconvertie et que les surfaces créées pour l'habitat comportent au moins 20 % destinés au logement social ou conventionné

3 - les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- Les aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules, neufs ou usagés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service

### **Uniquement dans la zone inondable**

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol ainsi que les constructions annexes n'excédant pas 50m<sup>2</sup> au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accroissent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### **II - VOIRIE**

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 8 mètres, dont 5 mètres au moins de chaussée.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

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

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

### **III - AUTRES RESEAUX**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **I - Cas des emprises publiques et des voies routières**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute construction principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes,
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
3. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

### **II - Cas de tous les chemins, cours d'eau**

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

### **Dispositions générales**

1. par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle :  
Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 4 mètres par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle (zone UA, UB, 1AU et 2AU).
2. par rapport aux limites des autres zones :  
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL**

#### **Uniquement dans la zone inondable**

L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup> au sol.

### **ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture et 12 mètres au faîtage.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

.Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Architecture**

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimales du terrain naturel sont admises.
2. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. L'utilisation du bois est préconisée.
3. Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries, de couleur vive, agressive ou blanche sont interdits.
4. Les couleurs dominantes des matériaux devront rechercher une intégration optimale dans le milieu environnant, en utilisant des tons pastels, gris, vert ou brun ou la couleur du bois ou de la pierre.
5. Les éléments de maçonnerie devront être recouverts d'enduits dont les tons s'harmoniseront avec les couleurs dominantes citées ci-dessus.
6. Les façades et soubassements seront traités dans la même teinte et les extensions de bâtiments existants utiliseront les mêmes matériaux et les mêmes teintes.
7. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.
8. La présence d'enseignes surmontant le toit des bâtiments est interdite.

### **Toitures**

Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.

### **Clôtures**

1. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres avec un éventuel mur bahut ne pouvant dépasser 80 cm.
2. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
3. En cas d'utilisation de grillage, ce dernier devra obligatoirement être posé sur un mur bahut.
4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. Les murs en agglomérés devront être enduits.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée à 1 mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

7. L'utilisation du plastique est interdite.

#### **ARTICLE 12 UE- STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **ARTICLE 13 UE- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes et visibles depuis le domaine public, devront être plantées et paysagées (pas de résineux).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 UE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.