

## **CHAPITRE V**

---

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

***Rappel*** : La zone UE est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureau, de services et d'industrie, dans laquelle l'habitat est limité aux logements de fonction.

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

#### **UE1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

#### **UE2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions à usage :

- De commerce ou d'artisanat ;
- De bureau ou de services ;
- Industriel.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.

### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UE3** - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Les voies de desserte ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de chaussée de 6 mètres sur une emprise de 10 mètres.

Tout accès nouveau ou toute transformation d'usage d'accès existant sur la RD976 est interdit.

## **UE4**- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes constructions autorisées à l'article UE2 doivent être alimentées en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Il n'y a pas de réseau public d'assainissement dans cette zone. Les eaux usées devront être recueillies et traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel ( topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit minimum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit minimum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m<sup>2</sup>), le débit minimum est fixé à 2l/s.

## **UE5** – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

## **UE6** – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie desservant le terrain sauf indication contraire sur le document graphique autorisant la construction à l'alignement de la voie.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 25 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe de la RD976.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RN100, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UE7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 4 mètres ou en limite séparative.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UE8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UE9** - EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.  
Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UE10** - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments techniques pourra atteindre 15 mètres. Les autres constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée et à une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

**UE12 - STATIONNEMENT DES VOITURES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il devra se faire sur des aires appropriées et de taille satisfaisant à l'activité de l'entreprise à l'intérieur des parcelles.

**UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Un rideau d'arbres devra être planté entre les voies publiques ou les voies de desserte et les constructions, en bordure et sur toute la longueur des parcelles.

Les aménagements complémentaires, à l'intérieur des terrains, seront laissés à l'initiative des propriétaires.