

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone, est affectée aux activités économiques (artisanales, industrielles et commerciales). Cette zone comporte un secteur UEi soumis à des risques d'inondations.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

#### **Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les caravanes isolées,
- 2 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts public,
- 5 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 6 - les terrains affectés garage collectif de caravanes,
- 7 - les carrières,
- 8 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- 9 - les constructions à destination hôtelières
- 10 - les constructions agricoles,
- 11 - les constructions à destination de loisirs,
- 12 - les affouillements et exhaussements de sol dans le secteur UEi,
- 13 - les constructions faisant obstacles à l'écoulement des eaux en cas de crue dans le secteur UEi.

---

**Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1. - Les constructions à destination de gardiennage et d'habitation sont autorisées seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à destination d'activités économiques.
2. - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés seulement s'ils sont strictement nécessaires à la création des installations et situés hors du secteur UEI.

---

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**Article UE3 - Accès et voirie**

---

**1 - Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

**Article UE4 - Desserte par les réseaux**

---

**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement****2.1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, est interdite. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis. Cependant la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

## 2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

---

### Article UE5 - Caractéristiques des terrains

---

Une surface minimale de terrain peut être imposée eu égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

---

### Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m<sup>2</sup> doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> doivent être implantées en recul minimum de 13 m de l'alignement.

---

### Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- L'implantation sur la limite séparative est interdite en limite de zone à usage d'habitation.

- Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4m.

- Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m<sup>2</sup> peuvent être implantées :

- \* soit en limite séparative,
- \* soit en retrait de la limite.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

---

**Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UE9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de CES.

---

**Article UE10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sera au maximum de R+2, non compris les combles aménagés.

La hauteur totale au faîtage sera au maximum de 12 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

---

**Article UE11 - Aspect extérieur**

---

**TOITURES**

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 30°.

Dans le cas de bâtiments commerciaux, artisanaux ou industriels dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, il pourra être exceptionnellement admis des pentes inférieures à 30° ou des toitures terrasses.

La nuance générale de la toiture sera unie, du brun foncé au roux.

La tôle pré-laquée de teinte variant du brun foncé au roux est autorisée en couverture des bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel.

En toiture terrasse sont autorisées :

- la tôle pré-laquée de teinte variant du brun foncé au roux,
- les protections lourdes assurées par tous matériaux naturels de teinte variant du brun clair au roux.

**VOLUMETRIE ET FACADES**

En rénovation, on respectera les volumes existants.

Les menuiseries, portes, fenêtres et volets extérieurs seront peints de couleur claire.

Les maçonneries à enduire le seront avec des enduits de chaux ou avec des matériaux offrant une similitude d'aspect avec les enduits traditionnels à la chaux.

La couleur des matériaux de façade est libre, elle devra être traitée uniformément de bas en haut du parement.

Le traitement des bardages en bandes verticales de couleurs différentes est interdit. Les grandes surfaces de bardage devront faire l'objet d'une étude de coloration. Le blanc est proscrit.

#### CLOTURES

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- . soit par des grillages doublés de haies vives,
- . soit par des murs pleins.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

---

#### Article UE12 - Stationnement des véhicules

---

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

---

#### Article UE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les marges de recul ne pourront comporter de dépôts.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

Il n'est pas fixé de COS.