

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

#### CARACTERE DES SECTEURS UE

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques, commerciales ou services et des équipements publics et collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

- UEz : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle
- UEZF : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle FORT

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

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction intégrés au bâtiment d'activités
2. Les annexes non liées au volume principal
3. Les carrières
4. Les exhaussements ou les affouillements de sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
5. Le stationnement de caravanes isolées
6. Les terrains de camping et de caravanage
7. Les habitations légères de loisirs ou modules préfabriqués et les abris de jardins
8. Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux
9. Les dépôts ou stockage de toute nature non clos et non couverts

#### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. La reconstruction après sinistre
2. Les logements de fonction à condition d'être intégrés ou accolés au volume principal et de ne pas dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
3. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
4. Dans les secteurs indicés « Z », soumis à des risques naturels et dans les secteurs bâtis indicés « ZF », soumis à des risques naturels forts, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan (document 3.1.3).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

Il est rappelé que l'article R111-5 du Code de l'urbanisme s'applique.

#### ***Rappel de l'article R111-5 du CU :***

*« 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. »*

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

#### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

### **Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

À dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, et à une autorisation de rejet. Les eaux industrielles polluées seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs d'eau usées après avoir été traitées et neutralisées avant rejet. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

#### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

1. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
2. Pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines,

de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surface pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

#### **4. Électricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### **5. Déchets**

Les aires de stockage seront réalisées sous forme d'abris en bois ou matériaux d'aspect bois, sur soubassements maçonnés et couverts d'une toiture à deux pans minimum (de préférence fermés par un portillon bois ou d'aspect bois).

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en termes de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

#### **6. Sécurité incendie**

Toute construction est subordonnée à l'existence d'un réseau conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

#### **1. Généralités**

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **2. Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

1. Pour les routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
2. Pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

1. Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
2. Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
3. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 2,5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **3. Implantation des clôtures**

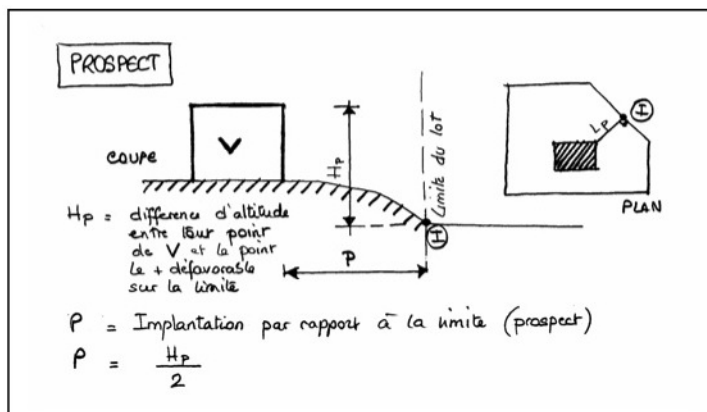
Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### 1. Bâtiment principal

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de propriété ou à 5 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres (Cf. croquis suivant). Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



#### Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Dans le cas d'implantation le long d'un cours d'eau : le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau sans être inférieur à 10 m par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

### 2. Annexes

Les annexes telles que garages et, abris doivent être traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal.

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

Dans le respect des dispositions présentées à l'article précédent les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

## Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70 :

Exemple pour 2000 m<sup>2</sup> de terrain : (2000m<sup>2</sup> x 0,70) = 1400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

## Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- **La hauteur à l'égout de toiture**, mesurée entre l'égout de toiture et le terrain naturel ne doit pas excéder 6 mètres.
- **La hauteur hors tout**, mesurée entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel est de 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et équipements d'intérêt général.

**Rappel de l'article R111-21 du CU :**

*« 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 ».*

Pour information : Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du P.L.U.

Il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté. Un cahier de recommandations architecturales est placé en annexe du rapport de présentation du P.L.U..

Un nuancier de couleurs pour les façades est consultable en mairie.

**11.1.** Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**11.2.** L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

**11.3.** Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 1.60 m.

**11.4.** Tenue des constructions : les constructions et les terrains quelle qu'en soit la destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés (haies) de telle manière que la propreté et l'aspect des hameaux ne s'en trouvent pas altérés.

**11.5.** Toutes constructions, garages et locaux professionnels sont soumis aux règles d'architecture suivantes :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Les matériaux utilisés en façade doivent être sobres. Des adaptations pourront être admises pour des raisons architecturales. Le bois est autorisé

## **Façades**

Les teintes seront pastel, les couleurs vives ou primaires seront limitées aux détails et éléments structurants et ponctuels.

Les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brute, étude du traitement des façades...)

## **Toitures**

Les toitures seront à deux pans minimum, inclinés de 50% minimum. L'axe des faîtages de la construction projetée sera orienté dans la longueur du bâtiment.

Elles devront s'harmoniser avec les toitures des bâtiments voisins, où sous toute autre forme si le projet par sa qualité architecturale le justifie.

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile plate terre cuite ou béton ou aspect ardoise, ainsi que la tôle prélaquée plate de teintes mates et de couleurs grises (gris graphite). Les couvertures ondulées sont interdites.

## Formes et volumes

Des adaptations peuvent être envisagées dans le cadre de projets avec une recherche architecturale forte et justifiée, ainsi que dans le cas où les dimensions imposées par l'utilisateur rendent souhaitables des ruptures de longueur ou de volume (en façade, en toiture).

## Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

## Abords des constructions

En cas de stockage extérieur de matériaux, ceux-ci devront être dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

## Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre (25 m<sup>2</sup> au total).

**12.2.** Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de logements de fonction :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :

- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les autres locaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON

**12.3.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

**12.4.** En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

## Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés, entretenus et végétalisés.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.