

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est affectée aux établissements industriels, artisanaux ou à usage de dépôt, susceptibles de présenter des nuisances.

#### Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 112 du Code de l'Urbanisme.

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement sont soumises à autorisation dès lors qu'elles contiennent plus de 10 véhicules.

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

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les bâtiments à usage d'habitation de toute nature.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les dépôts de ferrailles.
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les terrains de camping et de caravaning.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes.
9. En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

### ARTICLE UE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article UE1.

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

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

### ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après.

#### Eau potable I

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement II

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau public, il sera réalisé un système d'assainissement individuel autonome conforme des services techniques et administratifs compétents. Cette installation sera conçue en vue d'un branchement ultérieur sur le réseau public dès qu'il existera.

#### Electricité et Télécommunications III

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

**ARTICLE UE 5**  
**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé

**ARTICLE UE 6**  
**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, des voies publiques ou privées existantes ou à créer. La construction en continuité de bâtiments existants est admise.

**ARTICLE UE 7**  
**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être distante des limites séparatives et de fond de parcelle de 5 mètres minimum.

En fond de parcelle et quand la limite jouxte une parcelle inconstructible, l'implantation d'un bâtiment en prolongement d'un immeuble existant en limite parcellaire est admise sur cette dernière.

**ARTICLE UE 8**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

**ARTICLE UE 9**  
**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UE 10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 15 mètres au faitage à compter par rapport au niveau naturel du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos... ) et aux bâtiments liés aux besoins de l'exploitation à condition qu'ils respectent une emprise maximale de 25% de la surface bâtie totale et sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

### **1) Aspect des constructions**

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme\*.

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

### **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

### **3) Clôtures en façade**

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit par un muret surmonté d'une lisse horizontale, doublé de préférence d'une haie vive d'essences locales.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armées sont interdites.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement collectives feront l'objet d'un plan de paysagement afin d'être le moins perceptible dans l'environnement.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces verts.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.