

CHAPITRE 3 – ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et les installations, classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- 1.2. Les constructions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans la zone.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attractions ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - la création ou l'extension d'étangs.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les logements de fonction - à raison de 1 au maximum par établissement à condition :
 - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;

- que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la S.H.O.N. totale sans excéder 200 m².

Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.3.3. Eaux de drainage

Le raccordement des eaux de drainage n'est pas autorisé dans le branchement des eaux usées.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 6 mètres et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UE 8 sont applicables.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre doit être au moins égale à 4 mètres.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

- 13.1.** Une superficie au moins égale à 10 % de la superficie du terrain non surbâti doit être plantée d'arbres de hautes tiges choisis parmi les essences locales.
- 13.2.** Les parties de zone indiquées sous "espace à planter" au document graphique n°3.2.b, doivent être maintenues en pleine terre et plantées d'une double rangée d'arbres de haute tige.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des règles définies aux articles UE 3 à UE 13 ci-dessus.