

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs équipés de la commune accueillant ou destinés à recevoir des activités économiques.

La zone se compose de deux types de secteurs :

- **UEa** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques (ZAE de la Rouquette, cave coopérative),
- **UEb** correspondant à l'extension de la ZAE de la Rouquette.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront satisfaire aux exigences réglementaires (*cf. Dispositions générales*) en matière de :

- 1) **maîtrise des nuisances sonores** : dans la zone de bruit de 100 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée de la RD 612 figurée en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique) ;
- 2) **maîtrise du risque d'inondation** : dans les zones inondables (**ZpR**) identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou figurées aux documents graphiques sous une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du règlement du PPRI ;
- 3) **maîtrise du risque d'incendie** : les occupations et utilisations du sols devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement ;
- 4) **maîtrise du risque sismique** : il sera fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux ;
- 5) **maîtrise du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : dans les secteurs à risque identifiés en annexe du règlement, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UE 2 ci-après
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- La création de terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de déchets ou de matériaux de toute nature, sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées sur la zone
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Outre les interdictions prévues au 1 ci-dessus, s'appliquent les interdictions prévues par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »).

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- En secteur UEa :

Sont admises les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- qu'elles soient incorporées au volume des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- que leur surface n'excède pas celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.

2- Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ou constituent elles-mêmes l'activité.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol admise sur la zone devra se conformer strictement aux dispositions réglementaires prévues au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin du Lirou au titre de la zone ZpR (cf. document annexe « Servitudes d'utilité publique »).

Article UE 3 – ACCES 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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids-lourds et être adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduelles non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public sans autorisation préalable.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

Les constructions enterrées devront être conçues de manière à éviter l'intrusion des eaux de pluie et être équipées de dispositifs permettant leur évacuation.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de stockage et d'évacuation (cuves, bassins) devront être aménagés conformément aux prescriptions de la MISE concernant la compensation des surfaces imperméabilisées : bassin de rétention d'un volume de 100 l/m² imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s/ha imperméabilisé. Les dispositifs de stockage pourront utilement être aménagés pour une réutilisation des eaux pluviales permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...), dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base d'un triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nouvelles seront implantées en recul minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Savignol.

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

1- En secteur UEa :

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés pourra être autorisée sous réserve :

- que l'extension n'ait pas pour objet ou pour effet de réduire le recul existant,
- et que toute mesure de sécurité soit prise pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Des implantations en limite séparative pourront être admises :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à partir d'une seule limite séparative, à l'exception des limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération,
- pour l'édification de constructions annexes n'excédant pas une hauteur de 4 mètres au faîtage et à condition que la longueur sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

2- En secteur UEb :

A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Calcul de la hauteur

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, incluant les vides sanitaires,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

2- Hauteurs maximales

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage, sauf nécessité technique dûment justifiée liée à la nature de l'activité.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

2- Toitures

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en harmonie avec les teintes des bardages et des enduits utilisés en façade.

3- Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...).

4- Abords et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

Sous réserve des dispositions du PPRI concernant les clôtures, les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera notamment exigé :

- pour les habitations admises en secteur UEa : 1 place par logement,
- pour les activités (commerces, services, bureaux, restaurants, ...) : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales du présent règlement.

Pour chaque établissement, doivent en outre être aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute

installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour chaque établissement, doivent en outre être aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra correspondre au minimum à 10 % de la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 50 m² de terrain.

Aucune obligation de planter n'est requise dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées au risque d'incendie figurant sur la cartographie reportée à l'annexe 4 du présent règlement.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,60 dans l'ensemble de la zone.

