

# ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Elle comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Nogat** à vocation dominante de services et d'artisanat, et comportant des dispositions spécifiques notamment en matière de hauteur des constructions ;
- **Le secteur UEb de Beauregard** faisant notamment l'objet de règles d'implantation spécifiques
- **Le secteur UEc** dans lequel n'est autorisé que l'extension des constructions à usage d'activités déjà implantées sur ce secteur,
- **Le secteur UEd à Beauregard** faisant l'objet de règles de stationnement spécifiques
- **Le secteur UET** destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'exploitation de carrières, en lien avec l'activité d'extraction et de traitement de matériaux.
- **Le secteur UEs** correspondant au secteur d'implantation d'une station-service à l'entrée sud-ouest du village.

**Le secteur UEa** est impacté par le secteur à risque moyen « B : mouvement de terrain ». Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels mouvement de terrain de niveau « moyen » (B), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-2-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

**Le secteur UEc** est impacté par le secteur à risque technologique (S) autour des silos, dans ce secteur les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

**Le secteur UET** s'étend sur les secteurs de carrière, dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

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

- 1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEs et UET sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions à usage agricole et forestier, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
  - Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable»
  - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
  - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
  - Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
  - Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
  - Les murs de clôture,

- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- 2- Dans la zone UE (hors secteurs particuliers) et dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UET sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,
- 3- Sont interdits dans le secteur UEa :**
- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
  - Les constructions à usage industriel,
- 4- Sont interdites dans le secteur UEc :**
- Toute construction nouvelle à usage d'activités.
- 5- Dans le secteur UET :**
- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière
- 6- Sont interdites dans le secteur UEs :**
- Les constructions à usage industriel et artisanal

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
- En dehors du secteur UEs dans lequel elles sont autorisées sans condition, les constructions à usage de commerce sont admises, à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>.
  - Dans le secteur UEd, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
  - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
  - Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
  - Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
  - Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
  - Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
  - Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible »

- (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne **en dehors du secteur UEa et du secteur UEs**, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
  - **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU, y compris celles à usage de commerce.

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

### **ARTICLE UE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 4.2. Assainissement :

##### Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

##### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains. Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long de la RD 196 où ce recul minimum est porté à 10 m.
- Dans le **secteur UEs** où toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 m de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Dans le secteur UEb de Beauregard** : Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

En dehors du secteur UEs, lorsque la limite séparative correspond avec la limite de la zone UB, le bâtiment sera obligatoirement implanté en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à dix mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

**Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa et du secteur UEs :** la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

**Dans le secteur UEa :** cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

**Dans le secteur UEs :** cette hauteur maximale est portée à 6 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

En outre dans le secteur UEd surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Le traitement des constructions annexes ou des installations techniques doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de la finition.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...). Est interdit, **sauf en secteur UEs**, l'aspect brillant des bardages métalliques.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

#### **Climatiseurs et éléments annexes :**

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Les coffrets, câbles extérieurs, éléments annexes tels que compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être encastrés dans la façade du bâtiment ou bien intégrés dans la clôture de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

#### **Clôtures :**

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

#### **Abords constructions :**

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régaliés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

Il est exigé :

- Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
- Pour les bureaux
  - au minimum 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
  - au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
  - au minimum 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds.
- Pour les restaurants :
  - au minimum 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Pour les hôtels :
  - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de réunions
  - au minimum 1 place pour 10 sièges

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

#### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux,
- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront au minimum être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking. Pour les voies en impasse, les aires de retournement seront paysagées.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres, et composée à 50 % au moins d'espèces à feuilles persistantes.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures pourront être doublées par des haies vives d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.