Dispositions applicables à la zone UE – Zone urbaine recevant principalement des constructions à vocation économique

UE

La zone UE comprend deux secteurs :

- le secteur Uea correspond aux secteurs d'activités artisanales et agricoles,
- le secteur Uec regroupe les secteurs d'activités mixtes avec commerces.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone UE hors secteurs UEa et UEc sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur UEa sont interdits :

- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

UE

Dans le secteur UEc sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UE dont les secteurs UEa et UEc :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
    - qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
    - et que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 50m^2,
    - et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
    - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou

d'aménagement d'espace public,

- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Dans la zone UE stricte et le secteur UEa :

- L'artisanat et commerce de détail, à condition que les constructions présentent une surface de vente inférieure à 500 m^2.

1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

UE

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
    - soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

UE

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
    - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
    - soit sur une ou plusieurs limites latérales,
    - soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
    - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

4.2 Caractéristiques des percements

- Non règlementé.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'inclinaison des toitures des constructions ne peut être comprise entre 15° et 35°.
- Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

UE

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures doivent être composées :
    - soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits), le mur doit présenter une hauteur totale inférieure à 1,50 mètre,
    - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
    - une performance énergétique,
    - un impact environnemental positif,
    - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UE6 : Stationnement

UE

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
    - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
    - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dans la zone UE hors secteur UEc

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
Bureaux :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Dans le secteur UEc

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de vente
Bureaux :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m² par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).