

ZONE UE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE : ACTIVITES ECONOMIQUES

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UE située à l'Est du centre village au lieu-dit « Mirabel » est affectée principalement aux activités médicales, sanitaires et sociales, paramédicales.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières, et des secteurs de francs-bords situés à 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et qui figurent au document graphique.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
- . Les constructions à usage commercial et artisanal ;
- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les installations classées autres que celles visées à l'article UE2 ;
- . Les entrepôts qui ne sont pas liés à la vocation de la zone ;
- . Les carrières ;
- . Les piscines ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

En outre, sont interdits dans le secteur soumis au risque d'inondation, aléa résiduel à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- . Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- . L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs ;
- . La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- . La création de clôtures non transparentes aux écoulements ;
- . Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

Sont interdites dans le secteur de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 10m (DIX METRES) des berges.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation :

- . Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités de la zone ou du secteur ;
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les constructions à usage d'habitat directement liées à l'activité principale de la zone ;
- . Les constructions à usage de bureaux et services liés à l'activité principale ;
- . Les restaurants quand ils sont liés aux activités existantes ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRÉS), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...) ;
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Sont autorisés dans le secteur soumis au risque d'inondation d'aléa résiduel les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- . Les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que, le premier niveau du plancher aménagé soit calé à la cote TERRAIN NATUREL + 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sous réserve de la production d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et sous réserve que le premier niveau du plancher aménagé soit calé à la cote TERRAIN NATUREL + 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . La création de clôtures transparentes aux écoulements comportant un grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm (CENT CINQUANTE MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou des haies-vives et dont le mur- bahut de soubassement est inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de manière à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement, de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **Assainissement**

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet.

- Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

- **Ordures ménagères**

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

- **Déchets industriels**

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

Article UE 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois, cette distance de 5 m (CINQ METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 5 m (CINQ METRES), soit $H/2$ supérieure ou égale à 5 m (CINQ METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 5 m (CINQ METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondable.

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 maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m (DOUZE METRES) de hauteur totale.

Pour l'habitat, la hauteur de façade ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES).

Toutefois, une hauteur différente est admise pour les éléments ponctuels de superstructure nécessaires et liés à l'activité autorisées et tels que silos, châteaux d'eau, cheminées.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Façades :

Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Toitures :

Les toitures d'une pente inférieure à 10 % (DIX POUR CENT) sont obligatoirement délimitées par un acrotère filant horizontal.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation les clôtures font l'objet de prescriptions particulières.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Les piliers de portail ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,60 m (DEUX METRES SOIXANTE).

Les clôtures pleines doivent être enduites et ne pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Elles doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité. Les clôtures ajourées doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut enduit dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS), l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Les clôtures ajourées doivent être doublées d'une haie végétale de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

- **En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique**, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements constituées de grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm (CENT CINQUANTE MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) ou haies-vives, avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20m (ZERO METRE VINGT).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Aménagement des abords des constructions :

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Les dépôts et stockages hors bâtiment, doivent être visuellement protégés d'une haie végétale ou d'une protection satisfaisante.

Electricité et télécommunications :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- . Habitat : 2 (DEUX) places de stationnement par logement ;
- . Services liés à l'activité de la zone : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la surface de plancher.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 (DEUX) roues :

- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de Surface se plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

Article UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis doivent être aménagés avec un traitement paysager minéral ou végétal.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est de 0,30 (ZERO TRENTE).