

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE SECTEUR « e »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions ou installations existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'activité des exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de bureaux et d'habitat sauf celles visées en article 2.

Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce et de bureaux à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et / ou en rapport avec les activités en place.
- Les constructions et les installations à usage d'habitat pour les besoins de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies publiques doit respecter une largeur minimum de 5 mètres.

Les nouvelles voies publiques d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

L'emprise des nouvelles voies publiques non ouverte à la circulation automobile n'est pas soumise aux conditions d'emprise définies ci-dessus.

Article 4 – Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Si toutefois la construction ou l'installation est alimentée à une source d'eau potable, le branchement au réseau public ne sera pas obligatoire en justifiant de la qualité de l'eau et d'un débit suffisant.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

En cas de projet d'un réseau collectif, un dispositif de raccordement devra obligatoirement être prévu pour un branchement ultérieur. Un dispositif d'assainissement autonome provisoire devra être envisagé dans l'attente de cette réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise publique.

Les distances, par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et non ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles générales :

Toute nouvelle construction ou installation doit être située :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions ou des installations par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,

- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites d'emprise publiques.

Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (h/2 minimum 5 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètre des limites séparatives.

Article 8 – Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions.

Article 9 – Ue : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone

d'implantation de la construction c'est-à-dire résultant de la projection verticale de la construction toutes saillies confondues) et la faîtière ou l'acrotère.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises au sol inférieures à 20m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur d'une construction ou d'une installation autorisée (à l'exception des équipements publics) sera limitée à 10 mètres.

Règles particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par les règles générales.

En cas de réfection, extension ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles précédentes ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ue : aspect extérieur

L'autorisation 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 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions à usage d'habitations et les installations avoisinantes.

Seuls les talus rétablissant la pente naturelle sont autorisés.

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – Ue : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ue : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.