



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, petites industries, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services).  
De par la situation géographique de la ZA la plus proche du centre-bourg, un traitement paysager pourra être envisagé sur les franges en particulier à proximité des zones d'habitations.

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire :  
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de constructions.

#### RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article Ue 2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article Ue 2, et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

## ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de SHON. Le nombre de logements de fonction est limité à 1 par entreprise.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

## ARTICLE Ue 3 -VOIRIE ET ACCÈS

### I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur et une plateforme d'au moins 9 m de largeur.  
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## II. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- La création de nouvel accès sur la RN 137 et la RD121 est interdite hors agglomération.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD39 ou RD 121, doivent être limités et regroupés.

## ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

## II. Assainissement

### a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire.
- Pour l'assainissement collectif, un règlement de service est en vigueur sur le territoire. Tout projet doit s'y conformer.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soient conformes aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme en vigueur

## III. Électricité et télécommunications

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

## **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN137,
- 25 m par rapport à l'axe des RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Hormis pour les reculs sur voies départementales et nationales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet concerne une annexe, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant sans aggraver la situation existante,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure (tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, etc...), ainsi que pour les équipements publics.

La marge de recul sur voies départementales peut être réduite à 15 m hors agglomération lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure (tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, etc...), ainsi que pour les équipements publics.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions sont édifiées :

- soit le long des limites séparatives, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé. De plus, aucun dépôt ne sera autorisé dans cette marge.
- Soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite.

Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments de très faible emprise, les ouvrages techniques d'infrastructure (tels que poste de transformation, station de relevage, éolienne,...) et d'équipements publics.

### **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages d'infrastructure), éolienne.

### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés.
- Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.
- L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.



## ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique ou urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération, il faudra appliquer les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRE DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
<b>ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> </ul>	1 place par 60m <sup>2</sup> de SHON
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôt</li> </ul>	1 place par 100m <sup>2</sup> de SHON
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces</li> </ul>	Une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affecté à l'activité commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau – services</li> </ul>	1 place par 20m <sup>2</sup> de SHON
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Local de surveillance ou logement de fonction</li> </ul>	1 place par local ou par logement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel - restaurant</li> </ul>	2 places pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre

- Le nombre de places sera arrondi à la place supérieure
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE Ue 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent garantir le retournement des véhicules (y compris des poids lourds) à l'intérieur de l'unité foncière.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.