
Zone UE

La zone UE est affectée principalement aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

La zone UE comporte un secteur UEs correspondant à l'emprise de la raffinerie et de l'usine de production d'engrais azotés ; ces installations classées pour la protection de l'environnement constituent des établissements soumis aux règles dites « Seveso ».

La zone UE est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » (voir Titre I, article 10, p.10 et 11).

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 70 et suivantes.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- Le stationnement des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane nécessaire pendant la durée d'un chantier.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements des sols non directement liés aux travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- Les décharges.

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

Peuvent être autorisés dans la zone UE :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à déclaration et les dépôts, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques de nuisances et les impacts environnementaux.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux

personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone UE.

Toutefois, dans le secteur UEs peuvent être autorisées des installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée, ouverte à la circulation générale et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 • EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

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

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- Soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- Soit, en cas d'impossibilité, effectuer un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, un terrain n'est constructible que si sa superficie est supérieure ou égale à 800 m² pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains devant recevoir des constructions qui, en raison de leur nature, n'entraînent pas une production d'eaux usées nécessitant un traitement (abris de jardin...).

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant une *marge d'isolement* d'au moins 6 mètres par rapport à l'*alignement* des *voies* publiques ou à la limite des *voies* privées, existantes ou à créer.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à en respectant une *marge d'isolement* d'au moins 4 mètres par rapport aux *limites* séparatives.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contraintes techniques impératives, les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres de 6 mètres au minimum.

Article UE 9 - Emprise au sol

Dans la zone UE, l'*emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le secteur UEs, l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

La *hauteur* des constructions ne peut excéder 12 mètres, sauf dans le secteur UEs où la *hauteur* des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, la *hauteur* des constructions situées dans le bourg d'Aubepierre et dans les hameaux doit s'harmoniser avec celle des constructions proches, quelle que soit la zone dans laquelle ces dernières sont implantées.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. La *hauteur* des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc. peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées, en particulier pour celles situées dans le bourg d'Aubepierre et dans les hameaux.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des

perspectives.

Les murs pignons et les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits et bardages de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les terrains doivent être entièrement clôturés, tant en bordure des *voies* que sur les *limites séparatives*. La clôture est constituée d'un mur ou d'un grillage approprié, doublé de haie vive, ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur n'excédera pas 3 m.

Article UE 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places minimum à réaliser est ainsi défini :

- Pour les logements : 2 places de stationnement, dont au moins une place couverte.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement, par tranche de 30 m² de SHON
- Pour les ateliers, les dépôts et entrepôts : 1 place de stationnement, par tranche de 40 m² de SHON

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

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les aires de stockage, les parcs de stationnement et les *voies* privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de la superficie totale du terrain.

Les marges de retrait par rapport aux *voies* publiques ou privées doivent recevoir un aménagement paysager.

Des écrans végétaux doivent être implantés autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.