

**UE**

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### **I - Caractère de la zone UE :**

La zone UE est une zone urbaine réservée aux activités touristiques, de sports et loisirs. Elle comporte un secteur UEm, pour 2 sites d'activité de camping.

### **II - Rappel**

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 6.3, de part et d'autre de la route départementale n° 486, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 (n°1059/98/DDE).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions, sauf situation en périmètre de protection de captage d'eau (voir article UE2, alinéa 1)*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toute construction, installation et changement de destination qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale de la zone (activités touristiques, sportives et de loisirs)
2. Les constructions à usage :
  - d'habitation et d'annexes, sauf cas visés à l'article 2
  - de commerces, bureaux et services, sauf cas visés à l'article 2
  - industriel et artisanal
  - d'entrepôts commerciaux
  - agricole
  - agricole à usage familial
3. Les carrières
4. Les caravanes isolées
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes, sauf cas visés à l'article 2
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2
  - les dépôts de véhicules de plus de dix unités

## **ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis dans toute la zone, à l'exclusion du secteur UEm :**

1. A l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, repéré au plan des Servitudes d'Utilité Publique, les constructions et installations doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral, auquel il est fait référence dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique annexée au présent dossier de P.L.U.
2. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des logements de gardiennage pour des personnels. Les annexes sont limitées à deux par unité foncière et, elles doivent être de plain pied.
4. Les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition qu'elles soient directement rattachées à une activité admise dans la zone.
5. Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**Sont admis uniquement dans le secteur UEm :**

les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, les habitations légères de loisirs, les constructions et installations indispensables au fonctionnement ou au gardiennage du camping, à l'exclusion de toute autre occupation ou utilisation du sol.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UE - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **II - VOIRIE**

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations de déneigement, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

## **II - ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public

## **ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement

ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

##### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 inférieur à 3 mètres.
2. Une distance de 30 mètres par rapport aux lisières forestières pourra être imposée, pour des raisons de sécurité.

##### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

#### **ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre tout point de deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en

penne, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

3. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, mesurée au faitage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.

4. Les annexes devront être de plain pied.

### **Dispositions particulières**

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

3. Aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement qui ne sont pas soumis aux règles précitées.

## **ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières pour les constructions principales à usage d'habitation :**

1. Les pentes de toiture ne doivent pas dépasser 35°.

2. Un avant-toit d'au moins 50 cm par rapport au nu des murs extérieurs est obligatoire.

3. La hauteur totale des constructions, mesurée au faitage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.

4. Les annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

## **ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation devront être réalisées :
  - pour un studio ou un logement d'une seule pièce : 1 place minimum,
  - pour un logement comportant 2 ou 3 pièces : 1,2 place minimum,
  - pour un logement comportant 4 ou 5 pièces : 1,4 place minimum,
  - pour un logement de plus de 5 pièces : 1,6 place minimum.
3. Pour les commerces :
  - à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - autres types de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
4. Pour les hôtels et restaurants :
  - 7 places pour 10 chambres et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.
5. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.
6. Le nombre des places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

## **ARTICLE 13 UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations liées aux équipements d'infrastructure.