

# 3.2.5

## Règlement zone UE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire  
en date du : 11 mars 2021

Le président :

*Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.*

## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

**Les dispositions applicables à la zone et ses secteurs résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.**

**Les règles sur les risques sont reprises au sein des dispositions générales.**

### INFORMATIONS

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :*

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risques technologiques.*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.*

## THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UE** est une zone à vocation économique mixte. La réglementation de la zone UE s'applique à un ensemble de zones d'activités existantes de rayonnement intercommunal. La zone UE a pour vocation l'accueil d'activités artisanales, industrielles, l'accueil d'entrepôts ainsi que de certaines activités tertiaires.

La zone UE comporte deux secteurs spécifiques :

- **UEa** : secteur d'économie mixte d'intérêt local. Ce secteur se différencie de la zone UE par ses règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques spécifiques, ainsi que par la hauteur maximum des constructions dédiées aux activités.
- **UEb** : secteur économique où les dépôts de ferrailles, de véhicules et de déchets tels que pneus usés sont autorisés.

Certaines zones UE à Saultain sont concernées par un zonage spécifique « UE1 » et UE2 » correspondant au PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de PPG.

En sus, la zone UE se compose également de plusieurs sous-secteurs indicés (p) correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable :

- Les sous-secteurs indicés (p1) correspondent aux périmètres de protection immédiats,
- Les sous-secteurs indicés (p2) correspondent aux périmètres de protection rapprochés,
- Les sous-secteurs indicés (p3) correspondent aux périmètres de protection éloignés.

SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU  
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières</b>	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
<b>Habitations</b>	Logement		X UE, UEa	X UEb
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions à usage d'habitation à condition d'être limitée à 40m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction principale à laquelle elle se rattache.</li> <li>- La construction d'une annexe à usage d'habitation à condition d'être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache, dans la limite d'un rayon de 25m en tout point de la construction principale et qu'elle soit limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance d'une activité autorisée.</li> <li>- La réfection et l'amélioration des constructions existantes.</li> </ul>			
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)			X
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	<p><u>Est autorisée sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions et installations complémentaires à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi dans le secteur.</li> </ul>			
	Restauration		X UE, UEa	X UEb
	<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 25% de la surface initiale.</li> </ul>			
	Commerce de gros	X UE, UEa		X UEb
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u>			
	- Les extensions et modifications des bâtiments industriels existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit etc.) et dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.			
	Entrepôt	X		
	Bureau	X UE, UEa		X UEb
	Centre de congrès et d'exposition			X


Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Autres usages et affectations des sols</b>	<b>Affouillements et exhaussements du sol</b>		X	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.</li> <li>- qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage.</li> <li>- qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation, pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.) ou pour améliorer l'expansion des crues.</li> <li>- qu'ils concourent à l'aménagement paysager, la valorisation écologique ou la gestion et la restauration écologique.</li> <li>- qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.).</li> <li>- qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.</li> <li>- qu'ils soient nécessaires à la réalisation de canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilées, aux ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi qu'aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</li> </ul>			
	<b>Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain</b>			X
<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.</li> <li>- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.).</li> </ul>				
	<b>Le changement de destination des constructions existantes</b>		X	
<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage.</li> </ul>				


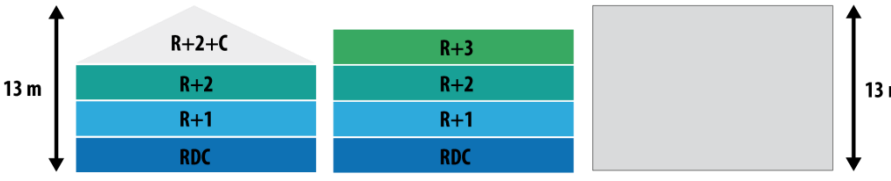

	Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.	X UEb		X UE, UEa
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Autres usages et affectations des sols</b>	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux.			
	Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances			X
	Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs			X
	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public			X





SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	UE UEb	Non réglementée.
	UEa UEb	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite de voie ou d'emprise publique,</li> <li>- soit avec un retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique de 5 mètres minimum.</li> </ul>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions et installations devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction (cheminées et débords de toit compris) ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L=H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les constructions peuvent néanmoins être implantées le long des limites séparatives à condition que le projet soit accolé à un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la hauteur en limite séparative sera similaire pour les deux bâtiments.</p>	
Emprise au sol	Non réglementée.	
Hauteur	Dans la zone UE ainsi que le secteur UEa	<p>La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.</p> 
		<p><i>Toutefois</i>, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</p>

	UE	<p>La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 18 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i></p>
	UEa	<p>La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i></p>
	UEb	<p>La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i></p>

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour la zone UE et le secteur UEa	Cf. Dispositions générales.	
Murs Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales.	
Toiture	Il n'est pas exigé la réalisation d'un acrotère dans le cadre de la réalisation d'une toiture végétalisée.	
Ouvertures et menuiseries	Cf. Dispositions générales.	
Clôtures	Cf. Dispositions générales.	
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Toutes les destinations	Cf. Dispositions générales
Dépôts, citernes et stockage	Toutes les destinations	Cf. Dispositions générales

Espaces libres et plantations	<p>Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,15 minimum est demandé, avec un minimum de 10 % d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés.</p> <p>Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</p>
-------------------------------	---

## SECTION C. STATIONNEMENT

<p>Commerce et équipements de service</p>	<p><b><u>Pour l'artisanat et le commerce de détail :</u></b> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b><u>Pour le commerce de gros :</u></b> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b><u>Pour les activités de restauration :</u></b> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b><u>Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></b> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b><u>Pour l'hébergement hôtelier et touristique :</u></b> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par chambre.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</p>	<p>Cf. Dispositions réglementaires générales.</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Cf. Dispositions réglementaires générales.</p>

### THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.