

**ZONE
UE**

CHAPITRE 3 - ZONE UE

La zone Ue correspond au site dédié à l'activité économique. Elle comprend un secteur Uep réservé aux équipements publics et un secteur Ues réservé aux équipements de sports de plein-air.

L'objectif d'aménagement est de favoriser la vocation des sites en permettant leurs évolutions.

Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toutes les occupations autres que celles liées aux activités commerciales (commerce de détail excepté), artisanales, industrielles et aux équipements publics.
- 1.2 Les activités économiques s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de véhicules ou de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ceux nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

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

- 2.1 La création d'un logement d'habitation d'une surface de plancher maximale de 85 m² liée strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie). De plus, la surface de plancher du dit logement ne pourra excéder la moitié de la surface dédiée à l'activité et son accès devra être commun avec la dite activité.

Concernant les piscines de plein-air, celles existantes à l'approbation du PLU sont autorisées mais ne peuvent être agrandies.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 La reconstruction à l'identique, ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles 6 à 10, d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.4 La surface de vente des activités commerciales est limitée à 300 m².

En secteur Uep

- 2.5 Seuls sont autorisés les équipements publics.

En secteur Ues :

- 2.6 Les équipements publics de sports de plein air, comprenant, le cas échéant, la construction de vestiaires, club-house ou salles d'activités dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 mètres carrés.

Ue-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Ue-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction principale doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

4.4 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

Ue-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

Néant.

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

6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. En secteur Uep toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise publique.

6.2 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles Ue 6.1 peuvent être établies en continuité du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

- 6.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

Ue 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 À l'exception du secteur Uep, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.3 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

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

À l'exception du secteur Uep, l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment) en respectant une distance minimale de 4 mètres entre les constructions.

Ue-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 %.

Ue-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur maximale fixée à 9 mètres en secteur Ues
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

Ue-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes des façades seront choisies de manière à faciliter l'inscription des constructions dans le grand paysage.

11.3 Toitures :

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,8 mètre le long des emprises publiques et 2 mètres en limite séparative de voisinage.

Aux abords des carrefours, la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,8 mètre si la visibilité utile à la sécurité routière le nécessite.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

Ue-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site. En ce sens, les normes édictées en annexe du présent document sont une base minimale.

12.2 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :

Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2 ;

Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètre carré.

12.3 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

Ue-13 Espaces libres et plantations

13.1 À l'exception du secteur Uep, un minimum de 20% des espaces doit être traité en espaces verts, c'est à dire non affecté à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

Ue-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Ue-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du

COMMUNE DE RAEDERSHEIM

rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Ue-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.