

ZONE UE

Zone destinée aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités et intégrées ou accolées au volume principal du bâtiment d'activités.

. les bâtiments agricoles.

. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

. les terrains de camping et de caravanning, à l'exception des terrains aménagés pour les gens du voyage.

. les décharges d'ordures.

. les installations classées pour la protection de l'environnement ne présentant pas de garanties suffisantes contre les risques de pollution ou de nuisances.

. Les affouillements et les exhaussements de plus de 100 m² et 2 m de profondeur, qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions autorisées et les aménagements paysagers.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

. les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Il est rappelé que :

. les constructions à usage d'habitation visées à l'article UE1 doivent être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'activités.

. l'édification des clôtures est soumis à déclaration.

Zone UE

les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques et pédestres.

Les accès particuliers à la rocade ne sont pas autorisés.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau – défense incendie

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

Zone U E

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées sur la parcelle. Dans le cas contraire, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

1 - Sauf indications particulières portées sur le document graphique (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

2 – Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité:

- c) en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- d) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux divers réseaux.

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, en cas de mise en œuvre de mesures de sécurité particulières contre l'incendie, l'implantation en limite séparative du découpage interne des lots de la zone d'activité peut être autorisée. Cette disposition n'est pas applicable en limite de la zone.

Zone U E

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc...).

2 - Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, soit lorsque les caractéristiques techniques de l'activité l'imposent, sans toutefois excéder 15 m à l'égout du toit et 20 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

2 - Toitures

2.1 - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

2.2 - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Zone U E

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

2.3 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2.4 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3 - Façades

3.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings etc.) est interdit ainsi que l'emploi des bardages métalliques non peints.

3.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.
- Un grillage laqué à mailles soudées de couleur sombre.

Les murs sont interdits, tout comme l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) , ainsi que les clôtures préfabriquées en panneaux de ciment moulé, pleins ou ajourés, sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 – Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Zone U E

- constructions à usage d'activités :
1 aire de stationnement au moins égale à 40% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.
- constructions à usage de bureau :
1 aire de stationnement au moins égale à 40% de la surface de planchers hors œuvre de l'immeuble.
- constructions à usage commercial :
1 aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.
- Logements de fonction :
2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de parcellaire non construit.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Si le sous-sol ne permet pas qu'elles soient enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles d'usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par une haie de végétation à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de parking.

2 - Éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les haies repérées au document graphique doivent être préservées. Seules les ouvertures nécessaires à l'utilisation de la parcelle sont autorisées.

Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale .

4 – Plantations à réaliser

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au règlement graphique.

Zone U E

**SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.