

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Caractère de la zone

La zone UE est réservées pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2,
- b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- c) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau (sauf dans le cadre d'un aménagement paysager),
- d) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- e) Les terrains de camping caravaning et le stationnement des caravanes sauf ceux nécessaires à une activité professionnelle (vente de caravanes, ...).
- f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages,
- g) Les bâtiments destinés à l'hivernage des caravanes,
- h) Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2,
- i) Les dépôts et stockages dans la bande de recul de 10 mètres par rapport aux voies publiques,
- j) Les activités de stockage et de récupération de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Sont admises, sans limite minimale de superficie de terrain et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de locaux à usage artisanal, commercial et industriel (laboratoires, ateliers, entrepôts, commerces de gros, magasins d'exposition, hôtellerie, prestataires de services) liées à une activité artisanale, commerciale ou industrielle. Les implantations seront étudiées et réalisées de façon à s'intégrer dans le site et son environnement.
- b) Les bureaux et sièges sociaux.
- c) Les bâtiments à usage d'enseignement professionnel.
- d) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services construits dans le lotissement et devant être intégrées dans le même volume que les activités proprement dites. Sous réserve que la surface professionnelle soit supérieure au double de la surface d'habitation, et que la superficie minimum de la parcelle soit de 10 000m².
- e) Les activités d'accompagnement, les constructions à usage d'activités de services, de commerce ou d'accompagnement, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises de la zone et qu'elles favorisent le cadre de vie de l'entreprise : hôtels, garderies, restaurants, ...
- f) Les installations de loisirs et de sports et les équipements collectifs, à condition qu'ils favorisent le cadre de vie de l'entreprise.
- g) Les équipements et superstructures nécessaires à la viabilisation de la zone.
- h) Les équipements de services publics et d'intérêt collectif.

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

Les parcelles devront être reliées à la voirie publique dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché, ...) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale de la zone et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès direct des lots se fera par la voie de desserte interne.

Tout accès nouveau sur la RN 160 sera interdit.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le constructeur devra assurer la remise en état des chaussées et accotements suite au raccordement aux différents réseaux.

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, si elle dispose d'un système d'assainissement autonome, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'ensemble des eaux (sanitaire et de production) peut être traité par ce dispositif et donc rejeté dans le milieu naturel.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation ; cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déservoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Électricité

Les branchements au réseau public de distribution devront être réalisés en souterrain avec l'accord du service gestionnaire.

4 - Gaz

Les branchements au réseau public de distribution devront être réalisés en souterrain avec l'accord du service gestionnaire.

5 - Téléphone, télédistribution et autres réseaux

Les branchements au réseau public de distribution devront être réalisés en souterrain avec l'accord du service gestionnaire.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la voie publique de desserte. Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé.

2. Hors agglomération

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la voie publique de desserte. Exceptionnellement, si un projet présente, pour des raisons de composition urbaine, un intérêt d'implantation évident, ce recul pourra être réduit, voire supprimé. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

3. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la RN 160.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

te
in
ur
e

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

is

le
n

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

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

e
n
s
e

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 50 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 UE est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel.

Aucune règle particulière n'est fixée pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, ni pour les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11

Tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans des décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. Les bâtiments, quelle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activités ne soient pas altérés. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés. Les façades de bâtiments vues depuis la RN 160 et la voie principale intérieure à la zone d'activités devront être traitées comme des façades principales.

Les matériaux

Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront pas rester apparents. Les bétons pourraient rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées par un grillage rigide rectangulaire de couleur blanche. Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage. Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, pourront être constituées par des haies vives. Sont toutefois interdits le thuya, le laurier-palme ainsi que les haies constituées d'une seule essence.

Exceptionnellement, si un projet présente un intérêt de composition évident, la couleur ou la nature des clôtures pourra être modifiée pour assurer la cohérence avec l'aspect de la construction. Les murs et murets sont interdits.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.