

CHAPITRE 5 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal, de bureaux et de services.

Rappels

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie prévoit que toute opération de travaux ou d'installation soumis au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classé » sont soumis à autorisation.

SECTION I :

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2, et notamment les occupations et utilisations du sol telles que :

- L'ouverture de carrière ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et installations de la zone,
- Les terrains de camping-caravanage, et le stationnement de caravanes soumis à autorisation quelle qu'en soit la durée,
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages ;
- Sont interdites les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UE2.

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

Sont admises sans condition :

- Les constructions et installations à caractère industriel, artisanal, de commerces, de bureaux et de services
- Les logements de fonction et leurs annexes destinés à l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des

établissements et des services généraux de la zone, à condition que ces logements soient intégrés au volume construit pour l'activité ou implantés en position d'accueil dans l'ensemble bâti (« conciergerie » par exemple).

- Les terrains aménagés destinés à l'accueil des gens du voyage.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

La création d'accès privatifs est interdite sur la RD 160 et l'A 87

3.2 Voirie

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés 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 au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALES DES PARCELLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

6.1. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RD 160 de part et d'autre de l'axe de la RN 149.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

6.2. Dans les espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent respecter un retrait minimal de 15m de part et d'autre de l'axe des autres voies non mentionnées au point 6.1.

6.3. En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

6.4. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics 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...).

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres ou être implantées en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu,...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics 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...).

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimum de 4,00 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Cas général

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures seront constituées par un grillage, doublé d'une haie vive en limite du domaine public. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Lorsque la limite séparative est commune avec une continuité piétonne et/ou un espace vert public, la clôture sera exclusivement végétale. Elle pourra être doublée éventuellement par un autre moyen sous réserve que celui-ci soit implanté à l'intérieur de la parcelle privée.

En ce qui concerne les vérandas et les bâtiments annexes, les faibles pentes et différents matériaux sont autorisés. Une attention particulière sera portée au coloris, la couleur blanche en toiture est interdite. Il sera recherché une couleur imitant la tuile ou l'ardoise.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- 1 place par logement
- 1 place par 25m² de surface de bureaux, services
- Dépôts et ateliers : 1 place par 60m² de SHON
- Commerces de plus de 100m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente au-dessus de 100m²
- Hôtel : 1 place par chambre
- Restaurant : 1 place par 10m² de salle de restaurant
- Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Rappel - Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives.

Les arbres de valeur dans les haies existantes seront conservés dans toute la mesure du possible.

Dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.