

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone à vocation économique industrielle et artisanale.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols qui ne sont pas mentionnés ou qui ne répondraient pas aux conditions des alinéas I et II de l'article 2.

Les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article UE 02.

Le stationnement de caravanes et mobil homes non autorisés à l'article UE 02.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements classés ou non, à usage industriel, artisanal, et d'entrepôts, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, dans la mesure où ces constructions sont intégrées obligatoirement dans le bâtiment d'activité,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE UE 03 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques

permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies publiques, ou privées, ouvertes au public, doivent avoir une largeur de plateforme minimum de 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts, fils d'eau est interdite.

b) Eaux résiduares des activités

L'évacuation des eaux usées résiduares dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à prétraitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en oeuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peuvent être envisagés que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans le domaine privé, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées soit :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routiers dénivelés pour descente de garage,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE UE 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à cinq mètres.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UE 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'un des bâtiments est de SHOB inférieur à 12 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

Ces règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêts collectifs et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elle soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les panneaux solaires et autres équipements d'économie d'énergie, ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés, si ils ne dénaturent pas l'architecture de l'immeuble.

Sont notamment interdits

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de couleurs trop voyantes.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades avant.

Les clôtures :

Elles doivent être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments d'aspect en béton ou en fibro ciment sont interdits.

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,
- les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent,

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'activité, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,
- les extensions d'établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de toute construction et d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbustes, buissons d'essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes de gaz et autres combustibles situées dans les cours, et non enterrés ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul observées le long des zones a vocation d'habitat, devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales, conifères exclus) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.

Des écrans végétaux seront créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.