

ZONE UE

Zone urbaine affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions autres que celles visées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les équipements d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, aux activités et aux constructions autorisées dans la zone et aux équipements d'intérêt général.
- Les installations classées.
- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Les prescriptions issues de la loi n° 2005-102 et des décrets d'application (notamment du décret n° 2006-1658 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics) devront être respectées.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux résiduaires industrielles : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction
Suivant les dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents résiduaires industriels pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

- Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

- Déchets ménagers :

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à une distance minimale de :

- 100 mètres de la RN158 (future A88)
- 15 mètres de la RD511 et de la RD 658
- 5 mètres des autres voies

- Des reculs différents pourront être autorisés :

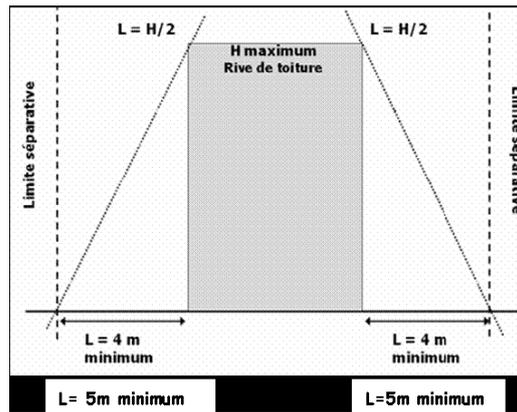
- Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle

- les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 5 mètres.



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle ou à des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et la sécurité.
 - Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :
 - permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,
 - permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.
- Dans le cas de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article UE2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.
- Les autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres. Cette distance ne doit pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- S'agissant plus particulièrement de bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de parement seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.
- Les couleurs des façades des bureaux construits en maçonnerie devront s'intégrer au mieux à l'environnement paysager, le ton pierre (beige ocré) devra être privilégié.

Clôtures :

- Les clôtures seront assurées de préférence par un grillage plastifié éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Portails :

- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manoeuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongement (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de SHON.
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.
- Stationnement handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum de une place pour la première tranche de 15.
- Les commerces, équipements ou services ouverts au public comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs, motos ou mobylettes
- Modalités d'application : Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.
- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. Ces rideaux devront utiliser des essences arbustives et être constitués de manière à façonner une nouvelle trame bocagère. Le fond des parcelles situées en bordure extérieure de la zone devra obligatoirement recevoir des plantations de ce type.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour six emplacements.
- Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé