

TITRE II

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Dans la zone UE sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1.1 - les lotissements et opérations à usage d'activités économiques, de commerce, de bureaux, de services et d'artisanat.

1.1.2 - les constructions à usage d'activités économiques, hôtelier, de commerce, de bureaux de services et d'artisanat ;

1.1.3 - les dépôts et les entrepôts commerciaux ;

1.1.4 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;

1.1.5 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement ;

1.1.6 - les garages collectifs de caravanes;

1.1.7 - les annexes aux constructions existantes ;

1.2 - Dans la zone UE sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone ;

1.2.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient soumises à déclaration.

1.2.3 - les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;

1.2.4 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1. - 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.

3.1.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5.00 m

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

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Assainissement :

4.1.1 - Eaux usées domestiques :

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

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, le choix et l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux.. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes constructions et installations doivent être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être joint à toute demande de permis de construire.

Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédiffusion :

Toute intervention sur le réseau existant doit être réalisée en technique permettant l'effacement des réseaux

4.4 - Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement prévus par les articles L.33215 et R.315.29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Le long de la RD 44 hors agglomération, le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 25 m au moins par rapport à l'axe de la RD 44 sauf pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

6.2 – Dans les autres cas le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait de 10, 00 m minimum par rapport à l'axe et à 5.00 m minimum de l'alignement des différentes voies

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées:

- soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6, 00 m.

- soit à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 6, 00 m.

7.2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Une distance d'au moins 6.00 m peut être imposée entre deux bâtiments non – contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne doit pas excéder 6, 00 m à l'égout des toitures,

10.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau ...), aux édifices du culte, ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

11.2.- Annexes

11.2.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

11.2.2 - Les annexes aux habitations autorisées d'une largeur supérieure à 4.00 m seront couvertes par une toiture à deux versants de 20 ° minimum.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique,

sauf impossibilité technique. La superficie moyenne pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès et les dégagements, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 - Constructions à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 20 m² de surface hors oeuvre nette.

12.3 - Constructions à usage de commerce :

12.3.1 - Cas de commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 50 m²
- entre 150 et 500 m² : 5 places pour 100 m²
- entre 500 et 1000 m² : 10 places pour 100 m²

12.3.2 - Cas des autres commerces :

Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

Une place par fraction de 200 m² de surface hors oeuvre nette.

12.5 - Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-Restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salles de réunion, : 1 place pour 2 personnes,

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situées à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

13.3 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UE, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet