

ZONE UE

La ZONE UE est destinée à recevoir des constructions à usage principal d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Sur le territoire communal, elle correspond à deux secteurs localisés :

- au Nord du centre bourg, au lieu dit « Les Vaux »,
- au Sud Ouest du centre bourg, le long de la rue de Rome, entre les lieux dits de « La Cabinerie » et de « La Métairie ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 suivant, sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les d'équipements collectifs, entrepôts, bureaux, services, nécessaires aux activités précédentes,
- les lotissements à usage d'activités,
- les aménagements conservatoires et extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone,
- les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

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.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UE 4.

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

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les bâtiments pourront être édifiés en limite séparative dans la mesure où il n'en résulte aucune nuisance pour la parcelle riveraine.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à :

- 6 mètres pour les bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal,
- 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'habitation.

Cas particulier :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions et bâtiments d'exploitation ne devront pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions et bâtiments annexes ne devront pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions est fixée à 15 mètres maximum, cette hauteur pouvant être revue pour considérations techniques.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UE 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre urbain et paysager, par leur implantation, leurs proportions et leur silhouette.

Les logements éventuellement nécessaires à la surveillance des activités doivent dans la mesure du possible être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

Les façades des bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial seront traitées avec un soin identique sur tous leurs côtés.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret ; la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder 50 cm au dessus du niveau du trottoir.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé, au moins, autant d'aires de stationnement que de logements.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Plantations :

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être aménagés en espaces verts.

Lors de la réalisation d'une construction, il devra être planté au moins « un arbre de haute tige » :

- pour 4 places de parking avec la possibilité de regrouper les plantations,
- pour 100 m² d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone UE.