

ZONE UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires et de services.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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.

Inondation :

La zone comprend des terrains susceptibles d'être affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle le 29 décembre 1999.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, notamment :

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

Les entreprises de commerce de détail ou non, non liées à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de vente générales ou spécialisées,

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS :

- Les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques et les nuisances susceptibles d'être produits,

- Les bâtiments liés aux activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,

- Les bâtiments à usage de bureaux, de service, de commerces liés aux entreprises autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,

- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,

- Les exhaussements et affouillements sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, ainsi que la création d'annexes liées à ces habitations.

- la reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2

- Les clôtures.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

II - 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.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment poids lourds et véhicules de secours, de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU

a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

b) Eaux industrielles :

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

L'implantation de toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies existantes. Ce recul minimum est de 10m par rapport à la départementale D115.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé 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 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies publiques :

- 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.

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

Sur les terrains figurés au plan de zonage sous la légende « plantation d'isolement à créer », les plantations seront composées obligatoirement de deux rangées d'arbres de haut jet choisis parmi les essences régionales et disposés en quinconce.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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