

ZONE UE

**SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine plus particulièrement destinée à accueillir des activités industrielles artisanales ou commerciales.

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.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

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

Sont également admis :

- les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions,
- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,,
- Les équipements d'infrastructures et de superstructure,
- Les clôtures,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article UE1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également 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.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) 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.

3) 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 résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être édifiées à moins de 5 m de la limite d'emprise publique.

De plus, il pourra être admis que les extensions de constructions puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise publique ou privé (ou de l'alignement) ou de la marge de recul qui s'y substitue,

- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, il pourra être admis que la construction soit édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable et un seul niveau de combles aménageables en sus (R+un seul niveau de combles aménageables).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

- Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 m au faîtage. N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, silos,...

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les panneaux solaires sont autorisés.

- Matériaux :

Sont interdits les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques, carreaux de plâtres, parpaings), les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans en bois,...

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les garages devront être réalisés en briques.

- Lorsqu'elles ne reçoivent pas de dispositifs destinés à permettre l'utilisation de panneaux solaires :

- Les toitures seront à deux pentes, de 35° minimum et recouvertes de tuiles, ces dernières pouvant être couvertes ou remplacées par des panneaux solaires.
- Pour les extensions de constructions, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°. Par contre, les matériaux utilisés seront identiques à ceux de la construction principale. Les volumes en verre sont admis.

- Les outeaux et bellevoisines sont interdits.

- Les constructions liées aux réseaux de distribution doivent être réalisées en briques, sauf si des contraintes rendent impossible l'application de la précédente disposition.

- Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs. Les matériaux des toitures devront être de couleur sombre (noir ou marron). La couverture de la toiture par des panneaux solaires est autorisée.

- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- leur rampe d'accès doit être construite entièrement en domaine privé,
- l'entrée du sous-sol se situera en pignon (la façade de l'immeuble donnant sur la rue)
- le relief naturel du terrain permettra l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction dont la cote de seuil habitable est fixée à 0,60 m.

La réalisation de remblai pour emplir cette condition est interdite.

- les murs hors sol seront réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation.

L'étude du sol demeure de la responsabilité du constructeur.

- La côte du seuil des constructions devra se situer à un niveau maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel sauf si celui-ci est plus élevé que la route, dans ce cas la côte de seuil respecte le niveau du terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la côte de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60 m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction.

Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur de 60 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

- autres dispositions

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des voies publiques

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756, 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de place.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement Pour les bâtiments, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière:

- 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet