CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond à des secteurs de services, d'équipements publics ou d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou touristiques, dont la proximité n'est pas souhaitable avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, non liés à un projet de construction ou à une opération de travaux publics.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de vieux véhicules ainsi que le stockage des combustibles solides ou liquides, non liés à un bâtiment d'activité.

ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1006, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 13/ 06/00).

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1. Un logement de fonction par établissement, destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement. Ce logement devra être intégré au bâtiment d'activité principal.

2.2. Les annexes sur le même îlot de propriété.

2.3. La reconstruction après sinistre des bâtiments.

ARTICLE Ue 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

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.

1.2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2. Voirie :

2.1. La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 6 mètres de chaussée. Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2.2. Pour l'accès aux voies publiques, les riverains doivent observer les règles suivantes :

en cas de réalisation d'un lotissement industriel ou artisanal, la voie interne devra être étudiée afin de déterminer un ou plusieurs accès convenablement placés sur la voie publique.

en cas de réalisation individuelle isolée, les accès directs à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits. Ils peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières notamment celle imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

- 2.3. Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur les fonds mêmes.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I . ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment doit être desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II . ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la Commune. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

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

III . ELECTRICITE -TELEPHONE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

En l'absence d'indication au plan, les constructions nouvelles devront être édifiées en retrait (compté au mur ou pilier de façade) minimum de 6,00 m du bord de chaussée.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite de l'emprise publique.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées aux limites séparatives internes à la zone ou en bordure de zones non destinées à l'habitat, sous réserve de la réalisation d'un mur pare-feu.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment comprend les surfaces, closes ou non closes, couvertes, situées au rez-de-chaussée et délimitées par le nu extérieur du bâtiment et des éléments porteurs.

Le coefficient d'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les logements et les bureaux, (C.E.S.) ne peut excéder 60 % de la surface de la parcelle.

Les garages en sous-sol peuvent occuper la totalité de la surface de la parcelle à condition que leur terrasse soit circulaire ou traitée en espace dallé ou planté.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toitures :

Le matériau de couverture devra être de couleur gris moyen à gris foncé.

Façades :

Une unité d'aspect des façades sera recherchée (pas d'échantillonnage de matériaux). L'aspect des façades en « vitrine » sur la RD 1006 devra être particulièrement soigné.

Les murs d'agglôs de ciment devront être enduits. Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les façades principales. La coloration des façades devra être précisée au dossier de permis de construire.

Clôtures :

La hauteur des clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 m. Ces clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies (notamment aux carrefours). Les clôtures grillagées seront de teinte sombre (gris galvanisé, vert sombre ou noir).

Accompagnement végétal :

Un accompagnement végétal de la construction ou de l'aménagement – notamment pour les aires de dépôt - pourra être demandé dans le dossier de permis de construire (voir article 13 ci-après).

ARTICLE Ue 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule individuel est de 12 m² au minimum, non compris les accès.

a/ Pour les commerces :

1 place pour 25 m² de surface de vente

b/ Pour les bureaux :

1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette

c/ Pour les établissements industriels et artisanaux :

1 place pour 50 m² HON

1 place pour 100 m² d'entrepôt

d/ Pour les restaurants et les hôtels :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant

2 places pour 3 chambres

e/ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ue 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les parkings de grande superficie (à partir de 200m² d'un seul tenant) devront être arborés à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural pourront être assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ue 3 à Ue 13.