

CHAPITRE IV - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles et à la formation professionnelle.

Elle comprend le secteur UEa desservi par la S.N.C.F. et le secteur UE 1 destiné au passage des lignes de haute tension.

ARTICLES

UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à l'usage exclusif d'habitation.
- 1.2. Les établissements destinés à l'usage exclusif de bureaux.
- 1.3. Les établissements destinés à l'usage exclusif de commerces.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les lignes électriques de très haute tension sauf dans le secteur UE 1.

UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Dans le secteur UEa, tout projet de lotissement industriel devra se faire en accord avec la S.N.C.F.

UE 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. **ACCES** - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. **VOIRIE** - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, sauf circonstances particulières appréciées par le Conseil Municipal dans une délibération motivée.

UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU - Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. ASSAINISSEMENT -

4.2.1. Eaux usées - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM- PRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPA- RATIVES

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UE 10.1.2. sans que la distance par rapport à ces limites soit inférieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone :

Les dispositions de l'article UE 10.1.3. sont applicables, sauf lorsque les propriétés voisines sont liées par un acte authentique. Les dispositions de l'article UE 8 se substituent alors aux règles précédentes.

UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

8.1. Par rapport aux baies :

Au droit de ces baies, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, tout en restant au moins égale à 4 mètres.

8.2. Par rapport à l'ensoleillement :

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

8.3. Par rapport aux limites des propriétés de la zone UE :

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées lorsque ces propriétés sont liées par un acte authentique.

UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative.

Aucune partie d'une construction, à l'exception des ouvrages décrits au 10.1.4., ne peut excéder une hauteur maximale, dite "limite de hauteur relative", qui est fonction de sa distance par rapport au voisinage.

La limite de hauteur relative est, pour un point donné de la construction, la moins élevée des hauteurs définies ci-après :

10.1.1. Hauteur relative par rapport à l'alignement :

C'est la distance horizontale qui sépare tout point de la construction de l'alignement opposé, augmentée, s'il y a lieu, de la marge de reculement.

10.1.2. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE :

C'est la distance horizontale qui sépare tout point de la construction des limites séparatives.

10.1.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives des propriétés de la zone UE :

C'est le double de la distance horizontale qui sépare tout point de la construction des limites séparatives.

10.1.4. Dépassement et majoration de la hauteur relative :

Outre les adaptations mineures autorisées en vertu de l'article 5 du Titrel, peuvent être édifiés au-dessus de la limite de hauteur relative, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères. Par ailleurs, en cas de topographie mouvementée, (alignement ou limites séparatives présentant des pente de plus de 5 %), la hauteur relative est majorée de 1,50 m.

10.2. Hauteur plafond.

Dans le secteur UE 1, la hauteur limite des constructions toute nature ne devra excéder 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiment.

Tout projet de construction, de réparation et même d'entretien, sera soumis à l'avis de l'Architecte consultant de la Direction Départementale de l'Équipement.

11.2. Clôtures

11.2.1. Implantation.

Les clôtures peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait des marges de recul là où elles existent.

11.2.2. Aspect.

- sur limites séparatives.

Elles pourront être constituées d'un muret de 0,50 m de hauteur surmonté d'un grillage. Cet ensemble pourra être doublé à l'intérieur de chaque propriété d'une haie vive.

La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.

- en limite du domaine public.

Elles tendront à réaliser une unité de rue, de place.

Elles seront constituées, soit :

. d'un mur bahut simple d'une hauteur maximale de 0,50 m.

. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m doublé d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un latis en bois.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,50 m.

- Les couleurs des enduits et des peintures sur grilles ou grillages ainsi que sur les portes et portillons seront harmonisées avec les couleurs des façades de la construction.

- Un croquis des clôtures, avec indication des matériaux et leur coloration sera joint à la demande de permis de construire.

- D'autres propositions pourront être faites. Elles seront soumises à l'avis de l'Architecte consultant de la Direction Départementale de l'Équipement.

UE 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 1 pl/logement
- bureaux : 60 % SHO
- ateliers, dépôts : 10 % SHO

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés aux articles I et II de l'arrêté du 25 avril 1963 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantés d'arbres formant écran.

UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UE 3 à UE 13.

UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.