

## **Chapitre V**

### **Dispositions applicables à la ZONE UE**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités agroalimentaires, artisanales, commerciales et industrielles.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Sont autorisées les constructions à usage de :

- de commerce ou d'artisanat
- de bureaux ou de services
- agroalimentaire
- industriel.

2. Peuvent aussi être autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par activité.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes :
  - lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements
  - lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions de bâtiment à usage d'habitation, sauf ceux visés à l'article UE 1
- les équipements sociaux dont la présence n'est pas liée directement à l'activité de la zone
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes
- l'ouverture et l'extension de carrières
- les hôtels
- les affouillements et les exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises à l'article UE 1
- les dépôts de véhicules définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques ne pourront être autorisés qu'après étude technique justifiant que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

#### Défense extérieure contre l'incendie

La défense contre l'incendie sera assurée, autant que possible, par des poteaux normalisés à 200 m maximum des bâtiments à défendre, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum chacun. Lors d'un dépôt de permis de construire, la défense extérieure contre l'incendie pourra être éventuellement complétée par une réserve d'eau dont le volume sera défini en fonction du risque amené par l'activité.

### 2 - Assainissement

#### - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux ou matières usées résiduelles des installations industrielles doivent être traitées par des dispositifs les rendant conformes aux réglementations en vigueur avant leur rejet dans le réseau public d'eaux usées.

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

#### - Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. En aucun cas ces eaux ne seront rejetées sur les voies.

### 3 - Electricité . Téléphone

L'alimentation électrique et les branchements téléphoniques, aussi bien privés que publics seront réalisés en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 10 m de l'axe de la RD 13
- 8 m de l'axe des voies communales.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 4 mètres des limites séparatives.

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

Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée au droit des baies éclairant des pièces d'habitation.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

La superficie imperméabilisée ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 11,0 m au faîtage. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 superstructures et éléments techniques (vitrages, protections solaires, ventilations, éclairages, structures lumineuses, enseignes, etc ...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment et figurer au dossier de permis de construire.

#### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite. Les réservations minimales seront :

- pour le personnel, une aire de stationnement pour deux emplois

- pour le fonctionnement de l'établissement, les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs, ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'aménagement des abords doit être représenté dans le dossier de permis de construire.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UE 3 à UE 13.

Pour les logements de fonction visés à l'article UE 1, la surface hors-œuvre nette ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.