ZONE UE

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE :

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à un secteur non équipé ou en cours d'équipement, destiné à l'implantation de bâtiments d'activités après réalisation des divers équipements. Cependant, par anticipation sur la réalisation des équipements publics, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

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

ARTICLE UE 1 : Occupation et utilisation du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation non directement lié au fonctionnement de la zone, les terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, les carrières, les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve de répondre aux conditions visés à l'article UE 2 ci-après.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions visées à l'article UE 2 ci-après
- Toutes les utilisations ou occupations du sol non mentionnées ci-dessus sont interdites.
- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Toutefois, les occupations et utilisations admises, visés à l'article UE 1 ci-dessus ne sont admises que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- les constructions à usage industriel, commercial et de bureau, les installations classées et les lotissements ne sont admises que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement de la zone,
- en outre, les constructions à usage d'activités sont autorisées que si elles répondent aux normes en vigueur,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- que si les constructions sont incluses dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble au sens de l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où il est institué et approuvé par le conseil municipal ou si elles font partie intégrante d'un lotissement communal.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UE 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales

Il est également exigé :

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclable, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
- Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur le plan.
- Les carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

ARTICLE UE 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales

Il est également exigé :
Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental.
Ceci est réservé uniquement à la seule zone du cimetière animalier.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains :

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées, les autorisations d'occupation du sol ne seront délivrées que sur des terrains présentant une perméabilité et une superficie suffisante pour permettre l'implantation des dispositifs autonomes d'assainissement.

ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
    - 5 m de l'alignement des routes départementales,
    - 4 m de l'alignement des autres voies y compris les voies internes des lotissements à usage d'activités.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, ces constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriété liées par un acte authentique :
Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol :
Non réglementé

ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions :
Non réglementé

ARTICLE UE 11 : Aspect extérieur :
Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les enseignes des bâtiments commerciaux et artisanaux seront comprises dans le volume des constructions et ne dépasseront pas l'acrotère.

ARTICLE UE 12 : Stationnement :
- 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 et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Réservation minimale :
a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
b) pour le fonctionnement de l'établissement il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par unité de logements.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres et plantations
Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

~~ARTICLE UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :~~
~~En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises, le C.O.S. est fixé à 0,50.~~