

ZONE UE

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : la zone UE est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. Elle correspond à deux secteurs l'un situé à la sortie ouest du village (au LD Les Ayères), l'autre à la sortie Est correspondant à la zone artisanale existante de Simare.

Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- La création de bâtiments à vocation agricole ;
- La construction de bâtiments à vocation d'habitat.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services à condition qu'elles s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- L'extension ou la création d'installations classées quelque soit leurs régimes de classement, sous réserve que ces derniers respectent la réglementation en vigueur ;

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Voirie

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif où le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques, privées ou communes, existantes ou à créer.

Ce retrait par rapport à l'emprise de la voirie sera égal à :

- 10 mètres minimum par rapport à la RD 999,
- 5 mètres minimum par rapport aux autres voies

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

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

Toute construction sera être implantée :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives de l'unité foncière
- Soit sur une seule limite séparative (postérieure ou latérale), toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres pour le reste des limites.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère où le recul s'effectuera à partir du dit ouvrage.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

SANS OBJET.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL
SANS OBJET.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne doit pas excéder 8 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus, pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

Les règles de hauteur explicitées au §1 ci dessus ne s'appliqueront pas aux constructions à usage industriel ou commercial liées à l'agriculture tels que par exemple, les silos à grains ou à céréales.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, une couleur et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes. Les bâtiments à usage de bureaux seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activité.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

1 - TOITURES :

La pente des toitures sera fonction des matériaux autorisés. La teinte de la couverture sera dans les teintes foncées et évitera les revêtements vifs ou brillants, en aucun cas l'utilisation de plaques fibrociment brutes, ne sera tolérée.

2 - FACADES :

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrières latérales et les façades des bâtiments annexes, seront traitées avec le même soin architectural et avec une même cohérence.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

3 - TEINTES :

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

4 - CLOTURES :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m avec un maximum de 1.20 m maçonné.

Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage de services : une superficie affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble,

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de la zone économique, limitrophes avec les zones d'habitat, seront végétalisés par une haie de 2 mètres maximum doublant la clôture et par des plantations d'arbres de haut jet avec une équidistance de 6 mètres, en parallèle à ladite clôture.

La façade sur la RD 999 sera traitée par une haie, composée majoritairement d'essences locales, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) sont interdits en vue directe depuis la RD999. Ils devront être masqués par des haies persistantes, d'une hauteur maximum de 2m ou être entreposés dans des bâtiments clos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Toutefois, la présence et la conservation d'une végétation existante (haie, arbres ou arbustes...) pourra être prise en compte et permettre de déroger en partie aux règles ci-dessus.

A titre d'exemple, quelques exemples d'essences locales :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.