

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES Ue

Ue : zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ue 1 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- *Les campings et la pratique du camping de façon isolée
- *Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- *Les dépôts de véhicules désaffectés,
- *Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone et intégrées aux bâtiments industriels.

- *Les installations classées hormis les carrières sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

- *Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

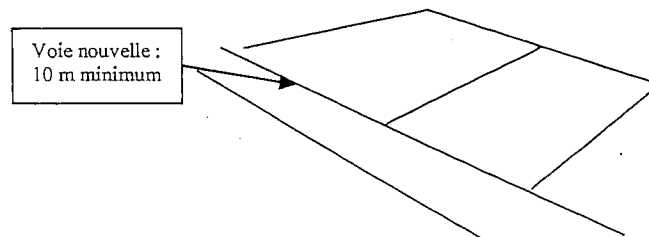
- ***Prescriptions sur le bruit** : La circulaire du 25 Avril 2003, relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autre que l'habitation, préconise, lors de la conception du bâtiment, d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles. L'article 6 de la loi N° 92-1444 du 31 Décembre 1992, codifié au Code de l'Environnement à l'Article 571-6, précise " (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...)". Celles-ci précisent "les mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique applicables aux activités, les conditions d'éloignement de ces activités des habitations (...)".

ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCES**Ue 3 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.*****Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir avec un minimum de 10 m de large.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m de plate-forme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ue 4 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.*****Eau :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

***Assainissement – Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent après contrôle et accord du Président de la Communauté de Communes, être raccordées au réseau public d'assainissement après avoir établi une demande au Président de la Communauté de Communes.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord et le contrôle du Président de la Communauté des Communes sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas

de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

***Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

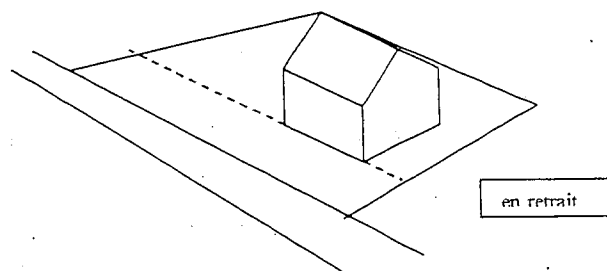
Ue 5 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Néant.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Ue 6 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement à l'exception des parcelles de moins de 1500 m² où la distance minimale pourra être de 5 mètres.



*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Ue 7 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite

séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

*Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone U, sans préjudice des dispositions de l'article U1 relatives à la protection des zones d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation liée à l'activité ou de bureaux.

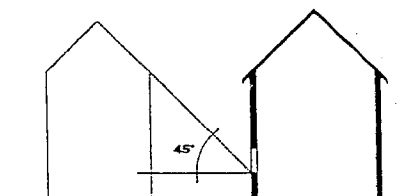
*Les postes de transformation peuvent être implantés en limites séparatives, s'ils ne sont pas soumis au permis de construire (surface au sol \geq à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m).

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

Ue 8 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.



ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Ue 9 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'ilot de propriété.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ue 10 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

Ue 11 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

* Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ue 12 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Ue 13 : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

*Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

ARTICLE U 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Ue 14: zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

