

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles). Les secteurs de Zoubiroux, Les Cayres et La Prades sont inclus dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager approuvé (ZPPAUP) dont le règlement est applicable.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, habitations légères de loisir ainsi que les aires naturelles de camping.

ARTICLE UE- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient à fonction unique de gardiennage et non à usage d'habitation familiale.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre un demi-tour aisé des véhicules.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux exigences du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute extension d'activité doit être raccordée au réseau collecteur.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété.

4.3. : Réseaux secs :

431 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

D'une manière générale toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer à partir des limites d'emprises publiques ou privées communes.

Pour les zones UE située le long de la Départementale N° 906 une marge de recul de 10 mètres par rapport au bord de la voie est exigée.

Le long de la route nationale N°102 , Sur le secteur Sud de la zone Le Gour Des Peyrouz concerné par la Loi Barnier une marge de recul de 75 mètres est exigé à partir de l'axe de cette voie. Toutefois cette marge est réduite à 25 mètres à partir de l'axe en raison d'une dérogation validée par une étude paysagère conformément aux dispositions de l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3m. Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UE lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

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

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les plantations existantes devront être maintenues si possible et les espèces locales seront privilégiées. Des rideaux de végétation pourront être exigés afin d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé