

Perceneige

4

Zone UE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT D'URBANISME

Approuvé par délibération
du conseil municipal
du 04 MARS 1991



D.D.E. de l'Yonne
S.A.U.
14 bd des Castors
89106 SENS



CHAPITRE V

ZONE UE

La zone UE est une zone uniquement destinée aux constructions à usage d'activité (industrie, artisanat, commerce, activités agricoles, ...) où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent de les admettre immédiatement.

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

§ I - Rappel

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes

1 - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services sous réserve des conditions fixées au § III ci-après,

2 - Les constructions à usage de commerce,

3 - Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, industriel et agricoles.

4 - Les lotissements à usage d'activités,

5 - Les installations classées,

6 - Les extensions et annexes sous réserve des conditions fixées au § III ci-après.

§ III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de service doivent être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

2 - Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations non mentionnées à l'article UE 1 sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Ce passage devra avoir une largeur minimum de 8,00 mètres.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

§ II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf. arrêté préfectoral n° 76.60 du 15 Novembre 1976 en annexe).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, la largeur minimale de plateforme doit être de 8,00 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

§ I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III - ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain ou posés en façade.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une surface au moins égale à 1 000 m².

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Toutefois , les annexes de faible importance et les portiques éventuels nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement pourront être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à cinq mètres des limites aboutissant aux voies.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à cinq mètres des limites de fond de propriété.

Des exceptions pourront, éventuellement, être admises après accord de la direction départementale des services incendie et secours.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 30 mètres.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ I - Forme des constructions -

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

§ II - Les matériaux -

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre....) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Les couvertures et bardages en tôles métalliques ou en amiante ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse, et de n'être pas utilisés pour les habitations.

§ III - Les couleurs -

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

§ IV - Les clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Les éléments hétéroclites sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

1 - pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureau : cinq places de stationnement pour 100 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

3 - pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors oeuvre nette de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4 - pour les établissements commerciaux : cinq places de stationnement pour 100 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

5- Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les constructions ou établissements, dont la destination n'est pas prévue ci-dessus, seront soumis à la règle applicable aux locaux dont l'activité est comparable.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

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

Les dépôts doivent être dissimulés du domaine public par des écrans de verdure.

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET.

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

SANS OBJET