ZONE UE

Zone Urbaine Réservée aux Activités Economiques

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis : tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 2

2. Zones de nuisance sonore
A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation peuvent se voir imposer les normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978

3. Autres dispositions
Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation

- les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés à l'article R 130.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Interdictions
- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des diverses activités

- la création et l'extension des bâtiments agricoles

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

- les terrains de camping et de caravaning

- les décharges d'ordures
- les installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques de pollution ou de nuisance importants pour la zone.

2. Autres dispositions

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION 2 :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

b. L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Voirie

a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

b. Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être alimentées en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions des instructions du 6 Juin 1953 et du 10 Décembre 1957. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.
Le pétitionnaire devra faire connaître à la Municipalité la nature et la quantité des effluents rejetés. En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé pour l'assainissement a reçu l'agrément de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Les entreprises ou commerces susceptibles de déverser dans le réseau des hydrocarbures, graisses, peintures ou corps solides, sont tenus d'installer, au départ de leur branchement, un bac de décantation de capacité suffisante et muni de cloisons siphoïdes pour qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Ces entreprises sont tenues d'assurer le curage et le nettoyage de ces bacs.

ARTICLE UE 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES DESVOIES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul) :

1. Les bâtiments industriels, les installations et dépôts seront implantés à 5 m minimum de l'alignement des voies, excepté en bordure de la déviation Sud pour les zones Nai pour lesquelles le recul est fixé à 25 m de l'axe pour toutes les constructions.

2. Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

3. La règle prévue au 1. n'est pas applicable aux équipements publics liés aux divers réseaux.

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

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment 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 3 m.

2. Toutefois, les bâtiments d'activités pourront être implantés en limite séparative, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la dénivellation du plus élevé de ces points par rapport à sa projection sur le terrain naturel, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle pour toutes les activités, excepté les entrepôts pour lesquels cette emprise ne doit pas excéder 60% de la parcelle.

Dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement, un dépassement inférieur ou égal à 10% de la valeur fixée ci-dessus peut être admis.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative

a. Sur voie
Néant

b. Sur les limites séparatives
Pour les constructions édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au plus égale au double de la distance horizontale entre ces deux points

2. Hauteur absolue :
a. La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à 7 m mesurés à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 12 m au faîtage

b. Le point le plus haut de toute construction au droit des murs extérieurs ne peut être à plus de 10 m au-dessus du point le plus haut du terrain.

c. Les constructions à usage exclusif de bureaux pourront avoir une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage

d. Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50 m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

e. La hauteur absolue n'est pas réglementée :
- pour les cheminées, silos, installations de stockage ou de traitement, etc...qui ont des impératifs d'ordre technologiques
- pour les équipements d'infrastructure

3. Couloirs de ligne E.D.F.
Dans les couloirs de ligne de transport d'énergie électrique, les autorisations de construire seront soumises, pour avis, aux services de l'E.D.F

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes et terrassements
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.
Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol), sont interdites.

2. Toitures

2.1. Pentes
Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Toutefois, si l'habitation n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de sa toiture doit respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum n'est pas applicable aux constructions présentant une architecture innovante de même qu'aux annexes accolées ou non au bâtiment d'habitation (appentis-vérandas) et aux extensions de bâtiments existants d'habitation dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

2.2. Couvertures

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

2.3. Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades .

2.4. Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

3. Façades et matériaux

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différents réseaux de circulation (autos-deux roues-piétons) et depuis les zones réservées aux espaces libres et plantés.

Les parties de bâtiment donnant sur les routes à grande circulation et sur la voie principale à l'intérieur de la zone devront être traitées comme façade principale. Les façades, arrière et latérales, seront traitées en harmonie avec la façade principale.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si celui-ci a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux et l'emploi de tôle galvanisée non peinte en bardage sont interdits.

En règle générale, pour le choix des couleurs, on devra se référer au nuancier des couleurs applicable dans le Département de la Mayenne.

Pour les bâtiments autorisés dans la zone, l'emploi du blanc pur en façade est interdit (enduit ou peinture) sauf pour les menuiseries.

4. Clôtures
Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures

S'il en existe, et sauf obligation découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 3 m.

Les clôtures inférieures à 3 m seront constituées :

- soit d'une murette de 0.50 m de hauteur à l'alignement et d'une haie à l'intérieur du terrain
- soit d'une murette de 0.50 m de hauteur à l'alignement surmontée d'un grillage et d'une haie à l'intérieur du terrain.

Les clôtures ne devront, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

5. Adaptations mineures
Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, et notamment en cas d'utilisation de capteurs solaires, les dispositions du présent article UE 11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement, sur avis favorable des Architectes Conseil ou Consultants de la Direction Départementale de l'Equipement.

6. La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit ou dans le périmètre de protection d'un monument historique (consulter le plan des servitudes) pour tous les travaux modifiant l'aspect du paysage : constructions, lignes électriques, ouvrages d'art, ouvertures de voies nouvelles, mise à l'alignement, démolitions, restaurations, peinture, ravalement, affichage, abattage d'arbres, plantations nouvelles, etc...

ARTICLE UE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Pour les installations industrielles et artisanales, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la surface d'emprise au sol hors oeuvre.

Pour les entrepôts, cette règle peut faire l'objet d'adaptations mineures réduisant cette surface de moitié dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par logement.

3. Pour les constructions à usage de bureaux , il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à deux fois la surface de plancher hors oeuvre.

4. Pour les constructions à usage commercial, dont la surface de vente hors oeuvre est inférieure à 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une fois la surface de vente.

Lorsque cette surface de vente hors oeuvre dépasse 400 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à deux fois la surface de vente.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Boisements et espaces verts à créer
Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins.

Le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Toute aire de stationnement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Caractère des plantations nouvelles- choix des essences
L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans la Mayenne (feuillus de préférence).

Les arbres seront plantés en bouquets : ils seront de préférence de croissance rapide.
Il est souhaitable que tout constructeur, avant d'établir son programme, tienne compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

SECTION 3 :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UE 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet