

CHAPITRE 4 : ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit de l'extension de la zone industrielle de Rambervillers et quatre zones d'activités à vocation principale artisanale. La pérennité du caractère économique de ces zones est un objectif majeur du P.L.U..

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

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, sous réserve que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entraient pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 80 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.6 La création de logements d'habitation nécessaires et strictement liés à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.
- 3.3 Dans le cas de création de voirie en impasse une zone de retournement d'un rayon minimal de 9 mètres doit être prévu.

UE 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
 - 4.1.2 Eau à usage industriel : les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Les eaux résiduelles industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau publics. Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

UE5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres au minimum en limite avec les zones AU, UA et UB. Toutefois, les bâtiments existants dans la marge de recul pourront être modifiés et même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante (ces extensions ne doivent pas réduire le recul initial).

Toutefois, la construction sur limite de propriété est autorisée sans ouverture donnant sur la parcelle voisine.

UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contigües doivent respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UE9 : Emprise au sol

Néant

UE10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur maximale des logements d'habitation nécessaires et strictement liés à l'activité du site sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique n'est pas réglementée.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs en pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et harmonies avec elles.

11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé une haie de plantations visant à diminuer les nuisances avec le voisinage.

UE 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

UE 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant