

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

La **zone UE** correspond au paysage urbain de type « zone d'activités », Elle regroupe des activités existantes, industrielles, artisanales et commerciales, situées au Nord de des zones urbanisées de la commune, à proximité de la RN31.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux,

Article UE 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 65 m².
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- Il est rappelé que les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone situés dans une bande de 250 mètres de la RN31, voie classée type 2 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Tout accès sur la RN 31 est interdit

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article UE 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UE 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

Article UE 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies et implantées avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à la limite de la route nationales 31 et des routes départementales.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

Article UE 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article UE 8

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

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout du toit.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - > soit à deux pentes ;
 - > soit plates.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - > en ardoise de pose droite
 - > en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, sable à l'exclusion du blanc pur et du jaune).
- Le bardage bois naturel ou peint, métallique de couleur grise, terre, vert à l'exclusion du blanc pure
- les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être soit d'aspect bois peint, soit en PVC, soit métallique laqué, soit en aluminium.

3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 3 m.

ANNEXES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

Article UE 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé :
- Pour les constructions à usage de bureau et activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre de construction ;
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ;
- Pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-œuvre de construction
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires ;

Article UE 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m².

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article UE 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.