

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

La **zone UE** correspond au paysage urbain de type activités économiques situé en limite sud du territoire communal.

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les sous-sols sont interdits.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

- de prise en compte des contraintes environnementales
- de la prise en compte du risque lié au débordement sur le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Aronde reporté sur le règlement graphique,
- d'une bonne intégration au paysage,

les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, de garages et leurs annexes nécessaires à leur activité.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées au gardiennage ou à l'entretien des activités.
- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le fonctionnement des activités autorisées seront permis à la condition qu'ils soient réalisés dans le volumes des constructions autorisées
- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées devront être peu visibles depuis l'espace public.

- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre
- L'extension des bâtiments existants
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.
- Le stockage d'engins et de matériel agricole
- Les installations classées sous réserve de compatibilité avec leur environnement
- Les constructions et installations agricoles sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une prise en compte de la sécurité
- Les entrepôts et les activités de logistique sous réserve de compatibilité avec leur environnement

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 direct à une voie publique. 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

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 doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux d'activités : leur rejet sur le réseau collectif d'assainissement est conditionné à l'accord du gestionnaire et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et peut nécessiter un pré-traitement ou tout autre dispositif

- En l'absence de réseau suffisant, ou répondant aux besoins de l'installation ou de la construction, un système d'assainissement non collectif ou semi-collectif est admis à condition que le système d'épuration soit réalisé en conformité avec la législation en vigueur, en adéquation avec la nature du sol et sous réserve de recevoir l'accord du gestionnaire
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements adaptés et agréés avant rejet en milieu naturel.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles 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

- Pour toute construction nouvelle, 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

- Les constructions (habitations, locaux industriels, artisanaux ou commerciaux, garages et annexes) doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport à la limite de l'alignement.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumises à ces règles.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toutes les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UE 8

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

- il est demandé une distance de 6 mètres entre deux bâtiments.

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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder 2 niveaux, soit R+un seul niveau de combles.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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 ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- 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 urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.
- Les sous-sols sont interdits

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions industrielles, artisanales ou commerciales, elles concernent les constructions à usage d'habitation.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
- soit en ardoise (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ), de teinte nuancée rouge brun.
- soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en matériaux de couverture traditionnels (tuile, ardoise).
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) subdivisions horizontales et verticales

- les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'un enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.

- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges, hormis pour les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en PVC.
- Les volets des baies doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre à enroulement soit placé à l'intérieur de la construction.
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

ANNEXES

- Les garages doivent de préférence, faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel.

CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00m.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale. Les portails doivent être soit en bois et peint, soit métallique et peint, constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les réseaux filaires sont enterrés.

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 d'aménager au moins dans la propriété :
 - Pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranches de 100M² de Surface de plancher.
 - Pour les établissements artisanaux et commerciaux : une place de stationnement pour 100 M² de surface de plancher (surface de vente).
- Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

Article UE 13

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

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est vivement recommandée. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UE 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UE 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.