

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Zone à caractère principal d'activités artisanales, commerciales et de services ou industrielles.
Elle comprend un sous-secteur Uea pour lesquels des règles instaurées visent à orienter vers des différences de densités et de formes urbaines.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature n'ayant pas un lien direct avec l'artisanat, l'industrie, le commerce ou le service.

Les habitations.

Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges au sens du code de l'urbanisme

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE Ue 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard des constructions projetées. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

L'instauration, en dehors des panneaux d'agglomération, de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sur les RD 810, RD824 et RD17 est interdit.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions devront respecter les reculs minimums portés au plan de zonage.

Si aucune information n'est portée sur ledit plan de zonage, les constructions devront respecter les reculs suivants:

- 35m par rapport à l'axe des RD810/RD17;

- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies de desserte; pour ces autres voies, des implantations autres seront possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées aux abords de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une nouvelle construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum

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

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uea, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la surface du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 15 m.

En secteur Uea, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Des dépassements mineurs de la règle de la hauteur pourront être acceptés afin de répondre à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments ou répondre à des critères de qualité en matière de réseaux de communications électroniques.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur Uea, zone dans laquelle les constructions sont déjà réalisées.

Façades:

Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant l'axe autoroutier devra contribuer à la qualité de la vitrine autoroutière. Ces façades pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services,

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

Couleurs des matériaux

La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

Toitures:

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en pente sont autorisées à condition que:

- les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
- ou qu'elles présentent les mêmes aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,..)

- ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de Haute Qualité Environnementale (solaire, plantations, ...).

Clôtures:

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.

Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).

En conséquence, le traitement des clôtures ou limites séparatives pourra se faire:

- par l'usage de fossés plantés;
- ou par des grillages d'une hauteur maximale de 1m50 pour les installations courantes et de 2,00m pour les installations classées : en bordure de voies, ces grillages devront être préférentiellement de type rigide à maille rectangulaire et de couleur grise ou verte.
- ou par des haies arbustives et arborées

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent favoriser une "transparence" sur l'environnement boisé et présenter une unité d'aspect. Elles doivent, par leurs dessins et leurs dimensions, s'harmoniser aux hauteurs et aux caractères des clôtures avoisinantes.

Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes.

Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie, il ne pourra être accepté des dispositions différentes à ces règles que pour des raisons de sécurité reconnues particulières au programme de l'opération.

Locaux techniques et ouvrages annexes :

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans le mobilier d'entrée de la parcelle .
- Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Aires de dépôt et de stockage :

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue, Pour cela, elles seront:

- disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue;
- ou bien elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifique;
- ou bien elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

Collecte et tri des déchets extérieurs :

Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement:

- des réserves d'emprise d'au moins 50m2 pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
- une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

Enseignes et dispositifs lumineux:

- Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume du bâtiment.

- L'implantation de panneaux publicitaires est interdite.

Silos:

Les silos éventuels devront être traités avec une architecture d'accroche au sol analogue aux bâtiments existants, Leurs

éléments émergents en hauteur devront être traités avec une architecture utilisant un vocabulaire de matériaux contemporains (inox, claustras, brise-vues) en évitant dans tous les cas de laisser des silos en ciment brut apparent.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur Uea, zone dans laquelle les constructions sont déjà réalisées.

L'imperméabilisation des sols sera limitée à 75%.

Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.

ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

² La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.