

CHAPITRE 4 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.
Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur UEa dans lequel les règles de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes.
- Un secteur UEb qui correspond à la cave coopérative.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles, autres que celles visées à l'article UE2.
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient attenantes ou incorporées à l'activité, et réalisées simultanément.
2. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les accès directs sur la RD40 feront l'objet d'une étude et d'une autorisation du gestionnaire de la voirie, sous forme de permission de voirie.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
3. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises, après avis des services compétents, pour toute distribution.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A l'exception des bâtiments publics, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Dans le secteur UEb, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).
2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
3. Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
5. Les constructions en limite séparative sont autorisées dans le secteur UEa.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- b) En secteur UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- c) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise en cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage. Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en terme de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1. Principes généraux

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évitent au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiments proprement dit, les projets peuvent soit utiliser des solutions de base énumérées ci-après, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaine, justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, SDAP, architecte conseil de la DDEA, service technique de la Mairie.

2. Solution de base

Matériaux apparents en façades :

Crépis teinté ou non, terre cuite (placage ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur violente ou criarde, la palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter, et les couleurs vives sont interdites.

Toitures :

Les couvertures sont pentées de 25 à 33% et sont en tuile canal de couleur de teinte rouge ou en tuiles à emboîtement grandes ondes, de couleur rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de SHOB inférieure ou égale à 25 m².

Clôtures :

De préférence, murette surmontée d'un autre matériau à claire voie. Les murs pleins sont admis s'ils ont 1,80 m. de haut maximum et s'ils présentent un jeu de forme et de matériaux qui rompent la monotonie de la continuité. Les couleurs doivent faire référence à celles du bâtiment principal.

Escaliers :

A l'exception des secteurs UEa et UEb, les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans le cas où ils sont imposés par des services de sécurité, ou dès lors que l'ensemble cage escalier externe est intégré au volume bâti.

3. Propositions originales

Les projets qui n'envisagent pas d'utiliser les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés auparavant.

4. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE UE12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.
- Pour les activités de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net,
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors oeuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le COS applicable à la zone UE est fixé à 0,70.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
3. Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.