

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

La **zone UE** est constituée d'un ensemble de constructions spécifiques à vocation commerciales et artisanales .Elle présente les caractéristiques suivantes: une implantation du bâti en milieu de parcelle, une absence de continuité visuelle, une architecture stéréotypée, un mauvais traitement des abords et des espaces libres. Cette zone située en entrée de ville elle devra satisfaire à une qualité paysagère et architecturale dans le cadre d'une requalification. Cette zone est concernée par le retrait de 75 mètres lié à l'article L111.1.4.

Cette zone comprend un secteur UEc destinée à recevoir une aire de service pour l'entretien et la réparation des caravanes et camping-cars.

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 caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le 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 ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à 2.
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux non inclus dans un bâtiment d'activités commerciales

- agricole ou forestier
- les habitations sauf conditions à l'article 2.
- en raison d'un risque d'inondabilité, les sous-sols sont interdits.

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 bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales.
- 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 à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité. Pour les habitations et leurs annexes, elles doivent partie intégrante du bâtiment d'activités commerciales.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises)
- La RD 1016 est de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie , toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

En secteur UEc :

- Les bâtiments et équipements liés au fonctionnement de l'aire de services pour l'entretien et la réparation des caravanes et camping-cars.

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.

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

- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement selon les règles fixées par le SPANC.
- Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec la construction ou l'installation, située en aval hydraulique de la construction ou de l'installation 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 L 13 31-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/ 2001) 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 traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III – Electricité, Télécommunication

- Les réseaux 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 minimal de 15 mètres par rapport à la limite de la RD1016, 10 mètres par rapport à la limite de la RD 540, 10 mètres des voies de desserte pour les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, et 5 mètres pour les constructions de bureau.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.
- Aucune construction ne pourra être édifiée de part et d'autre de l'axe de la RD 1016, présence d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres, conformément à l'article L.111-1.4° du Code de l'Urbanisme.

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 5 mètres par rapport à ces limites.

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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres à l'égout du toit.

Article UE 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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 constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - > soit à deux pentes comprises entre 5° et 20° sur l'horizontale.
 - > soit plates

2) Matériaux.

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - > en bac acier naturel, ou teinté gris ardoise ou anthracite

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les briques flammées sont interdites. 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 d'ivoire, crème, sable) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage en bois naturel, ou métallique de couleur grise, gris métal, ou sable.
les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être en bois naturel ou peint, en PVC ou métallique laqué.

3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage à maille rigide, vert foncé (RAL 6005) d'une hauteur de 2 m.

DIVERS

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

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.

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 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 aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige suivant un système tramé et entourées de charmilles.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article UE 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.