

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées (artisanales, commerciales...).

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE U.E.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.

Les hôtels.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UE.2.

Les établissements d'hébergements sociaux, culturels et sportifs.

Les dépôts de matériaux, engins de travaux publics, matériels divers hors d'usage ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, tel que définit à l'article R541-76 du code de l'environnement et de manière générale tout ce qui peut constituer une nuisance visuelle, esthétique ou environnementale.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d) du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R421-19c) et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R111-30 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## **ARTICLE U.E.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES**

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.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE U.E.3 – ACCES ET VOIRIE**

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.

Les constructions 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.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

L'aménagement des espaces publics, notamment des voiries et des espaces verts devront faire l'objet d'une concertation avec les services de la mairie (ou tout autre service gestionnaire) pour adapter leurs caractéristiques aux contraintes de sécurité, d'entretien et de durabilité.

Les voiries privées ouverte à la circulation publique sont également concernées par cette disposition.

#### **ARTICLE U.E.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L1 331-10 du Code de la Santé Publique.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seront à privilégier :

- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel
- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des espaces aménagés, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.
- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées ou sur la voirie est strictement interdit.

Il convient de se référer à la réglementation en vigueur et au document joint en annexe du règlement concernant les dispositions à prendre en matière de gestion du ruissellement.

### 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 U.E.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE U.E.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant au moins égale à **4 mètres**.

## ARTICLE U.E.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas de parcelles de moins de 30 mètres de large, des constructions peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Une construction nouvelle peut être adossée à une construction existante sur un fonds voisin.

## ARTICLE U.E.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions annexes\* de type abris jardin sont interdites.

## ARTICLE U.E.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE U.E.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder **10 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).

## ARTICLE U.E.11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales. Les volumes seront simples et compacts.

Les façades principales auront l'orientation générale des courbes de niveau. Pour atteindre ces objectifs dans la conception de la construction proprement dite, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Une habitation pourra être construite contiguë, ou non, intégrée ou non sous réserve que sa surface n'excède pas 50% de la surface des locaux professionnels avec un maximum de 100m<sup>2</sup> de plancher.

## 1) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 20 à 50 %.

La toiture sera à deux pentes sensiblement égales, avec le faîtage parallèle aux façades principales.

Les toitures devront être soit en llose soit en ardoises écaillés épaisses ou en tout autre matériau qui s'y apparente par la forme et l'aspect.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### b) Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

Pour les ouvertures à tendance horizontale, les menuiseries devront redonner un rythme vertical aux baies.

Les menuiseries devront être de teinte foncée, en alu ou en PVC, et toutes les ouvertures devront être de la même couleur (porte d'entrée, porte sectionnelle, fenêtres, baies vitrées...).

Les éventuelles grilles de protection seront constituées d'un cadre en fer plat avec un remplissage à barreaudage horizontal.

## 2) MATERIAUX

### a) de façade

D'une façon générale, sont préconisés les matériaux d'aspect traditionnel pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, crépis à la chaux, bois.

Toutefois dans le cadre d'une étude architecturale soignée, les bardages métalliques, couleur mâte bois foncé, peuvent être autorisés sur les constructions les plus importantes (supérieures à 300 m<sup>2</sup>).

Certaines façades peuvent comporter des panneaux de bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planches plutôt large et épais rappelant les panneaux de grange existante. La pierre est aussi admise.

Le béton est aussi admis ponctuellement (sous bassement, encadrement, poteaux, ...).

Les couleurs vives sur les façades importantes sont interdites.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les constructions entièrement en bois sont interdites.

Les placages décoratifs et les appareillages de fausses pierres dessinées ou de faux bois rapportés sur enduit sont interdits.

### b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture s'y s'apparentant par la couleur et la forme (écaille). La couverture en bac acier est autorisée sur les grands bâtiments (300 m<sup>2</sup>), sous réserve d'une teinte évoquant les couleurs de la llose. Les matériaux ondulés sont interdits.

### 3) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant choix de ces teintes (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

### 4) CLOTURES

Les Clôtures ne sont pas obligatoires.

Sinon, elles seront établies sur mur bahut en pierre 0,80 m au-dessus du sol. Les haies vives, ou grillages sont autorisés sur mur bahut, défini ci-dessus.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire. Il doit répondre aux nécessités climatiques de la région, notamment en matière de déneigement.

### 5) 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.

### 6) INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
  - les coffrets techniques,
  - etc...

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement. Les gouttières doivent être zinc ou métal galvanisé laqué. Elles sont interdites en PVC et aluminium.
- Dans le cas de l'utilisation d'un réseau gaz, les citernes seront enterrées et les bouteilles doivent être non visibles.

## 7) ENSEIGNES, AFFICHES, PUBLICITE

Dans l'ensemble de la zone, les enseignes, affiches et publicités seront traitées d'une façon simple et discrète. Aucun décrochement ou surélévation des enseignes et publicités par rapport au volume de la construction n'est autorisée.

La hauteur des enseignes, publicités, lettres sur les constructions restera à l'échelle des bâtiments et ne dépassera pas une hauteur de 1 mètre.

## ARTICLE U.E.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 2 emplois.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Les aires de stationnement seront propres et paysagées.

## ARTICLE U.E.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.