

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

UE

Caractère de la zone– Extrait du rapport de présentation

Zone urbaine dédiée aux activités économiques artisanales, industrielles ou commerciales.

La zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable des « Puits de la Braune » (La Calmette).

ARTICLE UE -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas liés à la vocation économique de la zone ou qui ne sont pas liés à des équipements techniques.

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

- Les constructions destinées au commerce devront disposer au minimum d'une surface de plancher liée à l'activité de 200 m².
- les constructions destinées aux bureaux peuvent être admises si elles sont liées à une activité artisanale, industrielle ou commerciale admise sur la zone. Dans ce cas, elles seront obligatoirement intégrées dans le corps et le volume de la construction, d'une surface de plancher de maximum 80 m².
- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires aux projets autorisés sur la zone, et notamment les déblais/remblais nécessaires pour aménager une infrastructure sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfaits aux exigences réglementaires.
- Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions relatives aux périmètres de protection du Puits de la Braune, issues du rapport hydrogéologique annexé au PLU.

ARTICLE UE-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies et des parcelles adjacentes. Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumis à autorisation départementale.

Le long de la RD22, toute transformation d'usage d'un accès existant est interdite.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 mètres pour une voie à double sens et de 5,5 mètres pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 aménagement piétonnier d'une largeur minimale de 1,50 mètres et une chaussée de 4 mètres.

ARTICLE UE-4 LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes en fonction de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. Elle doit être équipée d'un dispositif anti retour.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement. Le réseau public d'assainissement ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet sous conditions de convention avec la commune.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance, d'un réseau public d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent pas recevoir des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 7 L par seconde et par hectare).

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée sur façade de façon la plus discrète possible. Les câbles posés sur façade doivent être regroupés et emprunter le même tracé.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction, et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les antennes et paraboles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ordures ménagères :

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de collecte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics. Ils devront satisfaire aux besoins de tri sélectif (en vigueur ou à venir).

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante. Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de bouches à incendie ou de poteaux à incendie.

ARTICLE UE - 5 LASUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE - 6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies de desserte internes à la zone (publiques ou privées ouvertes au public) et emprises publiques ;
- à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 124 (implantation fixe). Les constructions devront être édifiées en parallèle ou en perpendiculaire à la voie.

ARTICLE UE - 7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit avec un minimum de 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3 mètres au nu de la façade et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Possibilité de s'implanter en limite, lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin implanté en limite et de gabarit sensiblement identique ;

- Dans le cadre de projet d'ensemble (plan de masse de lotissement ou de ZAC), à l'exception des limites de l'opération.

ARTICLE UE – 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Non règlementé pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3 mètres au nu de la façade et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de la parcelle.

ARTICLE UE - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère du toit-terrasse.

ARTICLE UE – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux, des techniques et des formes innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale ou de projets d'architecture contemporaine, à condition de respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Façades et revêtements :

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif d'un aspect fini qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- La granulométrie des revêtements maçonnés doit être fine. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.
- La coloration des enduits sera prise dans la palette de teintes naturelles des pierres, sables ou terres locales. Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.
- Les revêtements en matériaux naturels sont admis.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont préconisées.
- Les volumes des toitures doivent rester simples.
- En cas de toiture en pente : maximum 15%. Les couvertures des toitures en pente de type tôles ondulées ou bac aciers ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- o pour l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...), sous réserve d'une bonne intégration sur le bâtiment. Dans ce cadre, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture, sans débords.

Clôtures :

En bordure du domaine public et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de murs bahuts, enduits sur les deux faces, de 0.20 mètres de hauteur maximum surmonté d'un grillage à claire voie de 1.60 mètres de hauteur et doublés de haies vives constituées de végétaux d'essences variées et locales.

Dans le cas de murs ou murets de soutènement, des fentes verticales (barbacanes ou « chantepleur ») doivent être prévues pour permettre l'écoulement des eaux de pluie.

ARTICLE UE - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m pour les emplacements spécifiques aux personnes handicapées, ne pas avoir une largeur inférieure à 3,30m et une longueur inférieure à 5m.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions destinées aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher d'activité ;
- pour les constructions destinées au commerce, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente ;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire ;
- Locaux ou emplacements à vélos de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et équipements publics et par tranche de 100 m² de surface de vente pour les commerces.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

ARTICLE UE-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres

Les espaces libres totaux doivent représenter au minimum 50% des parcelles.

Les espaces libres en terre pleine végétalisée doivent représenter au minimum 25% des parcelles.

Plantations

Les boisements et espaces verts repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 al 7 sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-5 al 7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les arbres existants doivent être préservés, ou, en cas d'impossibilité liée à la sécurité, être remplacés par des arbres de haute tige d'essence locale ou adaptée au site.

Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.

Les bandes de retrait du bâti par rapport à l'alignement de la voirie devront être paysagées : espace majoritairement en pleine terre, avec plantations d'essences locales et variées.

Les clôtures seront végétalisées, avec des plantations d'essences locales et variées.

ARTICLE UE-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UE-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.