

CHAPITRE IV - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UE** représente la zone d'activités. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités, industriel, artisanal, commercial ...

Une partie de la zone UE est incluse dans les périmètres de protection rapprochée (335 mètres) et éloignée (420 mètres) liés à la présence d'un réservoir de propane liquéfié, classé site SEVESO, sur la commune limitrophe de Rousson.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les bâtiments à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non autorisées par l'article UE2,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres rapprochés et éloignés du site SEVESO, les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L.441-1, L.441-2 et R.441-1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

Dans les périmètres rapprochés et éloignés du site SEVESO ne sont autorisés que :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement dans la mesure où elles ne modifient pas les zones de risques,
- les installations industrielles ou de service avec peu d'employés, possédant une culture de sécurité proche de l'installation qui crée le risque et n'est pas susceptible de l'aggraver,
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau sans changement de destination et, pour les habitations les extensions limitées à 20 m² de surface hors oeuvre brute, ne créant pas d'appartement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou d'être utilisé par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- ***Eaux résiduaires industrielles*** :
Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ***Eaux pluviales*** :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité, gaz et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Le bâtiment principal doit s'implanter :

à 10 mètres au moins de l'alignement de la R.D.24,

à 5 mètres au moins de l'alignement des voies internes et des autres voies.

6.2. Toutefois, les espaces de stationnement peuvent être implantés dans les marges de recul ci-dessus sous réserve des conditions fixées à l'article 13.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au

fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

7.1. Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré. Toutefois quand la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 12 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère est interdite,

11.2. Forme des constructions

À usage d'activité :

- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres peuvent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

À usage d'habitation et leurs annexes :

- L'habitation peut être incorporée, accolée ou reliée au bâtiment à usage d'activité. A défaut, elle doit respecter les prescriptions des articles 11.3. à 11.5. :

11.3. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat,
- Les toitures "terrace" pourront être autorisées pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, silos ... ou pour les autres constructions si cet élément est justifié par le parti architectural retenu.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de plusieurs versants d'une pente supérieure à 35°,
- Les toits à trois ou quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
- Les couvertures doivent respecter les tons rouges vieillis à brun,
- La toiture des annexes, garage et abris doit avoir une unité d'aspect à celle du bâtiment principal (couleur de la couverture...).

11.4. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...)
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - Les couvertures et bardages en tôle non peinte, la tôle galvanisée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.5 Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,

Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau grillagé,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m max.,
- Les murs pleins sont interdits.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type,
- Les éléments publicitaires (de type totem ...) détachés du bâti sont interdits.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage situées sur les parcelles seront couvertes sur l'ensemble de la zone ou dissimulés par des haies vives,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- La marge de recul en façade des voies sera plantée et engazonnée à moins qu'un parking l'occupe ; si un parking occupe la marge de recul, ce dernier sera planté à raison d'un arbre par 50m² de place de stationnement minimum.
- Les dépôts de matériaux et de stockage sont interdits en façade de la route départementale 24.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.