

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment, l'emprise de la gare y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, et les plates-formes des voies.

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'habitations, les immeubles collectifs.

Les constructions de toute nature autres que celles visées à l'article U.E.2.

Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs

Les campings, caravanings, villages de vacances, gîtes ruraux.

Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article U.E.2.

Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés pour les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activité liées au service public ferroviaire, (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle les constructions admises dans les zones industrielles.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U.E.3 – ACCES ET VOIRIE

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 la protection Civile.

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

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

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 ou installation 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 L 1 331-10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En 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.

Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE U.E.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement.

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

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

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

Néant.

ARTICLE U.D.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U.D.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres**.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE U.E.11 – ASPECT EXTERIEUR

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 et des paysages.

L'adoption d'une architecture modelée sur le terrain doit permettre, par le jeu des niveaux, d'épouser le terrain naturel et d'éviter au maximum tout terrassement important.

Les volumes seront simples et compacts : par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les façades principales auront l'orientation générale des courbes de niveau.

1) FORME

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

L'orientation du plus grand faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

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

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

b) Ouvertures

Les menuiseries seront en bois. Le PVC et l'aluminium sont autorisés si la couleur est la même que les baies en bois. Les volets roulants sont interdits.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les volets seront en bois, style volet à la catalane. Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, rouge « Vauban » et bleu « Charron ». Les lasures de couleur sont interdites.

2) MATERIAUX

a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonnées selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé.

Les constructions entièrement en bois sont interdites. Toutefois dans le cadre d'une étude architecturale soignée, les bardages métalliques, couleur mâte bois foncé, peuvent être autorisés sur les bâtiments les plus importants.

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 ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

La couverture en bac acier est autorisée sur les grands bâtiments (plus de 300 m²), sous réserve d'une teinte grise 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 le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre. Les couleurs vives en grandes surfaces sont interdites.

4) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

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.

ARTICLE U.E.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les marchandises : les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

ARTICLE U.E.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et délimiter les emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.E.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE U.E.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.