

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone équipées réservées aux activités commerciales, artisanales, aux industries et aux services

Elle comprend un sous-secteur UE1, incluant des dispositions particulières prises en application de l'article L 111.1.4 relatives aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf prévues à l'article 2
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de caravanes, de camping-car et les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et excavation de carrière
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres

#### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone est autorisé sous réserve que ce logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activité ;
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m<sup>2</sup>, piscine exclue.
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées;
- Les travaux de gestion courants des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7

**Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. Eau potable :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

**2. Assainissement :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

**3. Collecte des ordures ménagères et élimination des déchets industriels:**

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneur fixés par la ville de FEURS.

Chaque exploitant d'établissement fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Le brûlage de ces déchets à l'air libre est absolument proscrit dans l'enceinte de la zone.

**4. Electricité, gaz et télécommunications:**

Les réseaux sont à réaliser en souterrain entre la construction et le point de raccordement au réseau existant.

**Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**1. Le long du tracé de la RD 1082 :**

Les marges de recul minimum par rapport à l'axe de la RD 1082 sont fixées à :

- 25 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'activités
- 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés

Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement de la RD 1082.

Les postes transformateurs d'EDF ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.



## 2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes sur les propriétés contiguës ou sur le même tènement.

Cette distance peut également être adaptée en cas d'impératifs techniques justifiés, jusqu'à permettre, le cas échéant, une implantation sur l'alignement.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan-coupé dont les angles sont placés en retrait de 5 mètres par rapport au point d'intersection des alignements. »

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

### Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit sur limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie (notamment murs coupe-feu).

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

### Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

### Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### Article UE 10 - HAUTEUR

Définition : la hauteur se calcule par volume depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres.

Sur le sous-secteur UE1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), la hauteur n'est pas réglementée.

## Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Toitures :

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé.

En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250m<sup>2</sup>) ou d'emploi de matériaux contemporain (bac acier...), une teinte différente pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une teinte neutre s'intégrant à l'environnement.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux existants.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 2. Clôtures :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 3 mètres.

Les clôtures seront réalisées soit :

- Au moyen d'une grille en treillis de couleur verte
- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres, surmonté ou d'un grillage jusqu'à 3 mètres.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde-corps ou d'un grillage, jusqu'à 3 mètres

Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale à l'intérieur du terrain.

#### Sous-secteur UE1 :

Elles seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales et variées.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

### 3. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives et/ou brillantes ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.



#### 4. Locaux annexes - extensions

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### 5. Stockages

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

#### 6. Enseignes :

Sur le sous-secteur UE1, les enseignes devront être intégrées à la façade, au volume des constructions ou apposées au sol avec une hauteur maximale inférieure ou égale à 5 mètres. La luminosité de ces enseignes ne devra pas être un obstacle à la circulation routière.

#### 7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessus.

### Article UE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement pourront être situées entre les constructions et l'alignement de la RD 1082, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

### Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage.

#### Sur le sous-secteur UE1 :

Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une largeur minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie (RD 1082).

Les aires de stationnement éventuelles en façade le long de la RD 1082 devront s'intégrer dans un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé