

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UE"

ARTICLE UE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)
 - Les dépôts de véhicules.
 - Dans le secteur de la zone UE correspondant au Champ du Caillou : les constructions à usage de logement.
- Sur le reste de la zone, les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Sur l'ensemble de la zone UE, sauf dans le secteur correspondant au Champ du Caillou, les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités et si elles respectent les conditions suivantes :
 - Un logement par construction ou volume affecté à ces activités
 - La surface affectée au logement ne doit pas excéder la surface affectée à l'activité (SHON) et dans tous les cas, n'excèdera pas 200 m² de SHON.
- Les établissements industriels classés pour la protection de l'environnement et soumis à autorisation, comme le prévoit la loi du 19 juillet 1976, à condition :
 - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Pour la zone UE de Mort Moulin, ne sont autorisés que l'aménagement et le changement d'affectation du bâti existant pour y aménager des locaux d'activités et des logements uniquement s'ils sont destinés au gardiennage ou à l'entretien des locaux d'activités.

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 à une voie publique ou privée en bon état de viabilité

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit

Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc.... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte

contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

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

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit rejetées dans le réseau s'il existe. Pour les eaux polluées (eaux de parking) des dispositifs de dépollution devront être réalisés avant le rejet dans le réseau.

Le S.I.A.G.E. stipule « l'obligation de maîtrise du ruissellement à la source en limitant à 1l/s/ha le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ».

Il précise « l'obligation pour le maître d'ouvrage de toute opération d'aménagement ou de réaménagement, d'étudier une variante technique de stockage/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ».

ARTICLE UE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions, dépôts et aires de stockages doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement.

Les constructions devront respecter des marges minimales de retrait par rapport au ru de Gally de 5 mètres.

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

Les constructions doivent être distantes des limites.

La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade, mesurée en tout point, en vis à vis de la limite séparative, sans être inférieure à 4 mètres.

Elles doivent tenir compte de la marge de reculement prévue en bordure du ru de Gally.

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

1) Règles générales

Entre deux bâtiments, la marge de retrait sera au moins égale à 5 m.

2) Règles applicables pour l'implantation des bâtiments annexes

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des bâtiments annexes.

ARTICLE UE 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux au droit du point considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

Dispositions concernant les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

L'utilisation des plaques en béton est interdite.

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L 123-1, 7°, du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées selon les mêmes règles que celles qui sont fixées pour l'ensemble de la zone, toutefois, elles devront, en plus, respecter les conditions suivantes :

- Là où les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.
- Là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs... Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.

Par ailleurs, dans ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il sera réalisé des aires de stationnement sur la parcelle dont les caractéristiques et les normes sont ainsi définies :

Dimension des places : Longueur 5 m, Largeur 2 m 50, Dégagement 5,50 .
Largeur des accès : Sens unique 3 m, Double sens 4 m

Surfaces de stationnement

- Habitat :

1 place par logement

- Bureaux, services et activités :

Une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre nette construite devra être affectée au stationnement

- Etablissements industriels :

1 place de stationnement (d'une dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) par 80 m² de la surface hors-œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules pourra être réduit si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²

- Les constructions à usage de dépôts :

1 place de stationnement (d'une dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) pour 10 % de la surface de plancher hors-œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Devront être prévus, en plus, les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 10% au minimum de la parcelle doivent être traités en espace vert, les marges de retrait doivent être traitées en priorité.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain. En limite de la R.D. 74 et du Ru de Gally, la plantation d'arbres de haute tige sera exigée pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

ARTICLE UE 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE

Le COS est fixé à 0,40 sauf sur le secteur correspondant au Champ du Caillou où il est fixé à 0.70. Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les travaux réalisés à l'intérieur des volumes existants y compris en cas de changement d'affectation.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant ce détachement.

Il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.