

CHAPITRE 4

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ue

SECTION 1 _ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ue les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté les installations d'intérêt collectif de faible emprise ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités ;
- les dépôts de véhicules ;
- les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur ;
- les dépôts permanents de matériaux visibles de la voie publique ou de déchets ;
- la restauration des bâtiments.

ARTICLE Ue2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ue les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient limitées.
- Les constructions et les extensions à destination industrielle, à condition que la SHON totale et finale ne dépasse pas 4 000 m².
- Les constructions et les extensions à destination d'entrepôt, à condition que la SHON totale et finale ne dépasse pas 2 000 m².
- Les habitations légères de loisirs, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.

- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation, à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient inférieurs à 1 mètre et que leurs surfaces ne soient pas supérieures à 50 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas aggraver les risques d'incendie, de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et des déchets de toute nature...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et de ramassage des déchets de toutes natures lorsque l'accessibilité en fond d'impasse est nécessaire, en particulier aux véhicules de sécurité, de défense incendie, de protection civile. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

L'accès principal devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente montante sur l'emprise privée, garage éventuel compris, de moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de la voie (le trottoir est compris dans le calcul de la longueur de 5 mètres).

ARTICLE Ue4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

4.2.2 Eaux résiduelles industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Electricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Ue5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Ue6 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum.

Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut être autorisée pour les extensions des constructions existantes.

ARTICLE Ue7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en 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.

Les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur doivent être situées à 25 mètres minimum de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE Ue8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Ue9 _ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 %.

Les terrasses non couvertes et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE Ue10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ue11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1. Généralités

Le permis de construire ou la déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions impératives 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 urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2. Toitures

- Une pente de toiture peut être imposée de façon à être en harmonie avec les toitures voisines.
- Les toitures, y compris celles des annexes visibles depuis l'espace public, doivent présenter deux ou plusieurs pentes, de préférence à 45° et, de toute façon, comprises entre 35 et 45°. Pour les annexes non visibles depuis l'espace public, les toitures auront une pente de 15° minimum.

- Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique.
- Les toits à 1 pente sont autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :
 - elles sont créées en surface limitée : 50% de la surface au plan de la construction ;
 - elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.
- Les châssis en toitures et les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils ne font pas saillie.
- Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise tels que transformateurs, aux serres, aux abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2m50, aux vérandas, aux extensions accolées à une construction sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible avec l'existant.

11-3. Matériaux de couverture interdits

Pour l'habitation :

- Les plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les plaques en matériaux de synthèse, fibrociment ou assimilé ondulées ou planes, visibles du domaine public.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau et pour les serres ou vérandas, les couvertures ou bandes d'éclairage zénithal en PVC polyester ou autres matériaux translucides de synthèse (excepté pour les lanterneaux de désenfumage) visibles du domaine public.

- Les couvertures en bacs acier pré laqués de plus de 20 m².
- Les tuiles écailles, mécaniques grand moule ou canal, sauf si ces dernières ont l'aspect de 18 tuiles au m² minimum ou s'il s'agit d'une extension d'une construction existante ou d'une construction annexe pour laquelle sera autorisée la mise en harmonie avec les matériaux de toiture de l'habitation existante.
- Les éléments de couvertures complètes posées en losange, sauf s'il s'agit d'un remaniement.

Pour les bâtiments :

- Les couvertures et bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurées ou planes.
- Les matériaux de synthèse, polycarbonates, fibrociment ou assimilés, en plaques ondulées ou planes, visibles du domaine public ou en limite séparative.

11- 4. Murs : revêtements et enduits interdits

- les bardages en plaques ondulées en façade ;
- les teintes d'enduit blanc pur ou de couleur vive, sur plus de 10 m².

11-5. Clôtures

Le permis de construire ou la déclaration préalable relatif aux clôtures peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si leur conception ou leur réalisation, par leur aspect ou dimensions peut porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage ou du bâti avoisinant.

Pour les clôtures sur voies :

- Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.
- Les clôtures sont constituées d'un grillage rigide sur poteaux droits ou de murs maçonnés enduits dont la hauteur ne dépasse pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2 mètres.

Elles sont doublées d'une haie vive ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées afin d'assurer une harmonisation avec les clôtures sur voie auxquelles elles se raccordent.

Pour les clôtures en limite séparative :

- Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans certains cas, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin d'assurer une harmonisation avec les clôtures sur voie auxquelles elles se raccordent.

Pour les clôtures en limite de zonages différents :

- Celles-ci doivent se conformer aux règles du zonage limitrophe.

ARTICLE Ue12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² entamée de SHON dans la limite de 2 places par logement.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ces obligations :

- soit en acquérant dans un parc privé existant ou en construction situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces faisant défaut ;
- soit en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination de commerces : 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette.

Il convient de réserver des espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE Ue13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Toute parcelle construite ou non, doit comporter 10 % d'espace arboré minimum.

ARTICLE Ue14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.