CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine vouée principalement à l'accueil de services administratifs et des équipements publics.

- Un secteur UEg correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

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 dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1 er (décret en annexe).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de tiers et plus particulièrement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2.
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE2
- les silos agricoles destinés à un stockage collectif et les carrières d'agrégats
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UE2

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

Sont admis:

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments initialement non conformes aux dispositions du présent PLU conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone
- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées aux activités présentes sur la zone (maison de fonction, maison de gardien, internat,...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, répondant aux caractéristiques techniques énumérées ci-après, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - VOIRIE:

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques se terminant en impasse doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres de large et être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple,...)

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

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau à sa charge, après accord préalable des autorités compétentes.

2 - ASSAINISSEMENT:

a) EAUX USEES:

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement si existant.

b) EAUX PLUVIALES:

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) AUTRES RESEAUX:

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

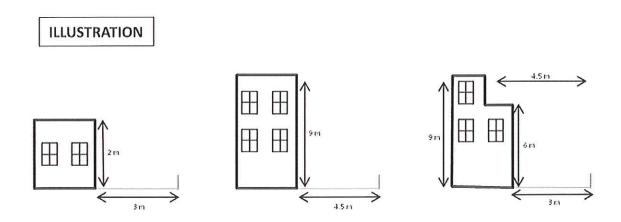
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, pour des raisons architecturales, d'intégration architecturale, de sécurité, d'accessibilité, l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas de la construction.

La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitat individuel
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitat collectif
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions non destinées à l'habitat

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de constructions particulières liées à leur activité (archives,...) ou des nécessités techniques, il sera possible de déroger à ces règles.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT ADMINISTRATIF

Toiture:

Les toitures doivent être à plusieurs versants et d'une inclinaison comprise entre 25° et 40°.

Les toits terrasses sont aussi autorisés.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes, si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant de hauteur de plus de 2 mètres.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite» vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Forme et caractéristiques:

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes dans la zone.

Les façades seront de teinte unie, mais en aucun cas de plusieurs teintes distinctes.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue n'excèderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif autre qu'un grillage simple

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif autre qu'un grillage simple
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.

Pour l'ensemble des clôture il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS:

Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue(habillage toujours possible).

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents coté rue.

Les outeaux ne dépasseront pas la taille nécessaire à une ventilation, soit l'équivalent d'une tuile de toiture.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Le nombre de place minimum devra correspondre à la nature du projet et notamment à sa vocation à recevoir du public.

Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces espaces devront être plantés de plusieurs arbres de hautes tiges. Un arbre pour 200m² environ d'espace libre.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 — OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé