

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue
--

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations à destination autre que :

- équipements collectifs scolaires, socio-éducatifs, culturels, de sports, et de loisirs ;
- stationnement ;
- aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- équipements d'infrastructures, ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux divers, et équipements d'intérêt général.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés ;
- Les constructions à destination de bureaux et services sont admises à condition qu'elles soient directement liées aux équipements autorisés;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'équipement, d'activité et d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction et installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

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

En l'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.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Ce recul minimal est porté à 5 mètres sur une largeur de 5 mètres au droit des entrées de garages individuels.

6.2 - Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, etc.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, et des emprises publiques autres que les voies :

Les règles d'implantation sont celles de l'article Ue7

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum à 5 mètres ($L > H/2$, minimum 5 mètres).

7.2 - Exceptions

Sauf si la limite séparative comporte une haie qu'il convient de préserver, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, etc.).

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

7.3 - Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans le secteur est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout des toitures.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions.

10.3 – Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder deux fois la plus courte distance les séparant des limites séparatives.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent au moins comporter deux pans. Les toitures terrasses de faible ampleur (de l'ordre de 10 à 15 % de la surface totale couverte) peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Pour les autres constructions, les toitures doivent s'harmoniser avec les façades et respecter l'environnement existant. Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) doivent présenter une unité de pente.

Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites.

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 - Clôtures

Les clôtures doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants ;

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic) ;

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des équipements installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent être plantés et des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.