

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à caractère résidentiel, située dans les secteurs de Broustey et Jeanne de Devant.

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

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles que habitations, commerces, services, etc...
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2. Les lotissements à usage d'activité.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
5. Les camps de tourisme (permanents ou saisonniers), de loisirs et les camps déclarés.
6. Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
7. Les villages de vacances et résidences de tourisme.
8. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
9. Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes.
10. Les installations et travaux divers.
11. Les carrières et gravières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Tout accès automobile est interdit sur la R.D. 125 E3, au Nord de la V.C. 107.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée.

Une largeur de plate-forme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de trois logements au plus.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Ces dispositifs doivent être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune division en vue de la construction ne doit avoir pour effet de créer des parcelles de superficie inférieure à 800 m².

Cette disposition n'est pas applicable à l'intérieur des groupes d'habitations, ni aux équipements d'infrastructure.

Elle s'applique sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.).

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et des bretelles d'échangeur.
- b) 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- c) 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- c) Conformément à l'article. L. 111.1.4 du Code l'Urbanisme, le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'autoroute;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'autoroute;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole;
 - aux réseaux d'intérêts publics.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (ordre discontinu).

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour la construction de bâtiments annexes jouxtant une limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite. Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le cas de bâtiment à toiture une pente avec écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur du terrain.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 25 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Toitures

Les couvertures traditionnelles, et notamment celles des bâtiments à usage d'habitations, doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire, de teintes claires mélangées. Un système mixte utilisant ces tuiles comme matériau de recouvrement est admis.

Ces toitures doivent être en général à deux pentes, n'excédant pas 40 %.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

Les terrasses accessibles sont admises, lorsqu'elles s'insèrent correctement dans le paysage urbain environnant, pourvu que les garde-corps ne soient pas constitués de matériaux entièrement translucides.

b) Murs

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits au mortier de ciment laissé apparent.

c) Clôtures

Seule sont autorisés en façade :

- Les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut,
- Les haies vives, doublant ou non un treillis métallique.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,30 mètres.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

a) Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement par logement.

- Pour les constructions à usage artisanal :

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :

1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m² de surface de plancher hors œuvre au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface de vente pour les commerces et des 50 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette pour les bureaux.

- Pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 2 chambres.

1 place de stationnement pour 8 m² de salle de restaurant.

b) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, et notamment les marges de recul par rapport à l'autoroute, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,25**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre, au maximum à surface hors œuvre nette identique selon les dispositions de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, repris par l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, une possibilité de dépassement du C.O.S. est admise, dans la limite de 20 %, pour la construction de logements sociaux.

