

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Préambule

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs et d'équipements plus particulièrement destinés aux sports ou aux loisirs.

Cette zone comporte un secteur UNa.

UN 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics.
- 1.2- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou l'exploitation des gisements naturels.
- 1.3- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 1.4- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.
- 1.5- Les industries.
- 1.6- Les activités artisanales.
- 1.7- Les commerces.
- 1.8- Les entrepôts.
- 1.9- Les habitations hormis celles exposées à l'article UN2.
- 1.10- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent., à l'exception du secteur UNa.

UN 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UN 1 :

- 2.1- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- 2.2- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, etc...).
- 2.3- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.

UN 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- 3.2- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.4- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UN 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2- Assainissement

- 4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.
- 4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire. Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée. Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur-deshuileur.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération

des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit excepté si le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas de locaux dispersés, le raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4-Ordures ménagères

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

UN 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UN 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel.

UN 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Règles générales

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

7.2- Retrait

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres au minimum. Ce retrait est porté à 8 mètres sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat et dans le cas de vues directes.

UN 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

UN 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

UN 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

UN 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1- Règles générales**

11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture environnants.

11.1.2- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

11.1.3- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

11.1.4- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue et les panneaux solaires ne devront pas être visibles de la rue.

11.2- Parements extérieurs

11.2.1- Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

11.2.2- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

UN 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1.1- Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation dans les quartiers avoisinants.

12.1.2- Les constructions collectives d'activités sportives et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

UN 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives ou de jeux ou d'accueil et les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement traitées en espaces verts et plantés.

13.2- Les aires de stationnement seront plantées (un arbre de haute tige pour 200 m²).

13.3- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

13.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

UN 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.