

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone recevant des constructions à caractère industriel, commercial, de bureaux, d'hôtellerie, de service et d'artisanat, qui peuvent être « nuisantes » ou incompatibles avec la vocation mixte des zones UA et UB composées essentiellement de constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures,...).

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'APPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous condition :

- Les constructions et le changement de destination à vocation de commerces, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, de bureaux et d'hôtel, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement naturel et bâti,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour que les risques et nuisances puissent être limités à un niveau compatible avec le voisinage et plus particulièrement les zones d'habitat existantes ou futures.

- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées sur la zone,
 - que le logement soit intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activité concerné,
 - et de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité installée dans la zone.

2.2 - SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES DE TRANSPORT TERRESTRE (PLAN EN ANNEXE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent avoir une largeur minimale 6 m et être carrossables en tout temps.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le long de la RD 660, tout nouvel accès est interdit.

Le long de la RD 146, les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité. Dans les autres cas, les constructions ou installations nouvelles n'ayant qu'une possibilité d'accès direct sur la RD 146 pourront faire l'objet d'aménagements imposés par le service gestionnaire de voirie départementale et en accord avec celui-ci.

3.2 - VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peuvent être inférieure à :

- Pour les voies à double-sens : 6m de chaussée et 12 m d'emprise,
- Pour les voies à sens unique : 3m de chaussée et 6 m d'emprise. .

ARTICLE UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'occasionner par un phénomène de retour d'eau la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives (ou toutes substances non désirables).

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux services techniques intéressés et à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Ces eaux pluviales devront être recueillies et traitées sur le site de l'opération d'ensemble, le débit restitué à l'aval de la zone devant être au maximum équivalent au débit moyen des terrains naturels avant urbanisation. Ce afin que toute nouvelle installation ou construction située en amont n'aggrave pas la situation hydrographique des terrains situés en aval.

Toutefois, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales et conçu à cet effet, les aménagements sur le terrain pourront assurer leur évacuation dans le dit réseau. Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

De plus, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

4.4 - EAUX INDUSTRIELLES

Aucun rejet de type industriel ne sera admis dans les réseaux publics desservant la zone.

Toutefois, l'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est admise qu'en fonction de la compatibilité de ces eaux après traitement par l'industriel, et en tout état de cause, après autorisation expresse des services publics compétents.

4.5 - ÉVACUATION DES DÉCHETS MÉNAGERS

Toute construction ou installation nouvelle dédiée aux logements collectifs, aux opérations groupées, aux programmes d'activités tertiaires, de service, artisanales ou commerciales (si elles ne peuvent pas être desservies directement par les services compétents) doit être équipées de lieux de stockage des déchets ménagers (et des déchets industriels banals, si tel est le cas).

Les locaux pour les déchets doivent pouvoir permettre le stockage des ordures ménagères résiduelles et des déchets d'emballage recyclables. Ces lieux doivent être adaptés aux exigences des services des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement du service de l'hygiène et de la santé, de sorte qu'ils répondent aux besoins spécifiques des constructions et installations. Les abris seront couverts et fermes.

Dans les autres cas, il doit au moins être réalisé des plateformes d'attente poubelle sur le domaine privé en limite du domaine public qui pourront être prévues à proximité des places de stationnements dites « du midi » (cf. article I2).

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

6.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 m minimum comptés à partir de l'alignement.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LE LONG DE LA RD660

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 35 m minimum comptés à partir de l'axe de la voie.

6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UE 6.1 ne s'imposent pas pour les constructions fonctionnelles (abri 2 roues, abri déchets, hall d'accueil, portiques...) de faible importance qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

Les constructions sont autorisées à s'implanter :

- soit sur une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 m.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Le recul minimum de 5 m n'est pas applicable à l'extension des constructions existantes sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour la réalisation des équipements d'accessibilité (escaliers, ascenseurs, garde-corps...) et les équipements techniques (ventilation, cheminées,...). Dans ce cas, l'implantation devra respecter le recul défini par le bâtiment existant.

Les équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou services publics peuvent s'implanter en limite ou en respectant un recul minimal de 0,50 m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale entre 2 constructions sur un même terrain peut être exigée en fonction des impératifs de sécurité.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 m.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Une hauteur supérieure est admise pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du présent PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faitage ou acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les volumes édifiés doivent tenir compte des grandes lignes de composition, des perspectives visuelles, ainsi que des caractéristiques dominantes du site.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

11.2 - FAÇADES

Les façades d'une longueur supérieure à 30 m doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Couleurs

Les façades doivent être de tons s'intégrant dans l'environnement naturel (gamme des vert, brun, bleus ...) et urbain (gamme des ocre, couleurs pierre, brique, gris...);

La polychromie est autorisée.

Sont interdits :

- tout enduit ou couleur ne s'intégrant pas dans le site ;
- les tons vifs et l'emploi du blanc pur pour l'enduit des façades. Toutefois, ces derniers peuvent être utilisés ponctuellement pour l'animation des façades.
- .

Matériaux

Les bâtiments, lorsqu'ils sont en tôle, doivent obligatoirement être laqués de couleur.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (ex. parpaings, briques creuses, agglomérés, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

11.3 - TOITURES

L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.3 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de couvertures en verre ou en matériaux composites transparents ou de toitures végétalisées.

L'emploi de tôles de fer ondulées non teintés ou pré laqués est interdit.

Les ouvrages réalisés en saillie des toitures doivent être traités architecturalement.

Les tons admis sont ceux définis pour les façades.

11.4 - CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures sur rue, comme sur limite séparative, n'excédera pas 2 m.

- Cette hauteur pourra être portée à 2,50 m par rapport au point le plus bas du terrain pour des raisons de sécurité ou d'esthétique (masquage de dépôt).

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut dont la hauteur ne dépassera pas 1 m, surmonté ou non d'éléments à claire-voie mais obligatoirement doublé d'une haie végétale diversifiée,
- soit d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage galvanisé ou plastifié doublé obligatoirement d'une haie végétale diversifiée.

Elles doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

11.5 - PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Les inscriptions et les enseignes doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions. Elles sont interdites au-dessus de la corniche des bâtiments.

11.6 - AUTRES DISPOSITIONS

Quelle que soit leur origine, les dépôts doivent être stockés de manière à ne pas créer de nuisances à leur environnement.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un écran (végétal ou non).

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique ou privée.

La surface minimale des aires de stationnement à prendre en compte par véhicule est de 2,50 X 5 m avec une largeur de 6 m minimum pour la plateforme de desserte. Elle est calculée en fonction de la surface de plancher affectée aux différents usages.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

A ces espaces s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

Les aires de stationnement en façade sur les voies ne doivent concerner que les véhicules légers.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENTS

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement.

Pour les constructions à usage hôtelier, à usage d' équipement collectif et d' accueil du public

- 1 place pour 3 visiteurs,
- 1 place par chambre,
- et un emplacement abrité suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 ou 3 roues (sauf pour les hôtels).

Pour les constructions à usage de bureaux et de services

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
- et un emplacement abrité suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 ou 3 roues.

Pour les constructions à usage de restaurants :

- 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place pour les premiers 50 m² de surface de plancher
 - puis 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Un emplacement abrité suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 ou 3 roues.

Pour les constructions à usage d' activités artisanales, industrielles, de services et d' entrepôt

- 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Cette obligation peut être réduite à 2 places pour 200 m² de Surface de plancher pour les entrepôts.

12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences variées.

Les espaces libres non bâtis doivent être laissés en espace vert ou plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de surface.

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

Il est exigé le maintien d'au minimum 10% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Dans les marges de recul imposées par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives, les espaces seront laissés libres et plantés d'arbustes à l'exception des entrées et sorties.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

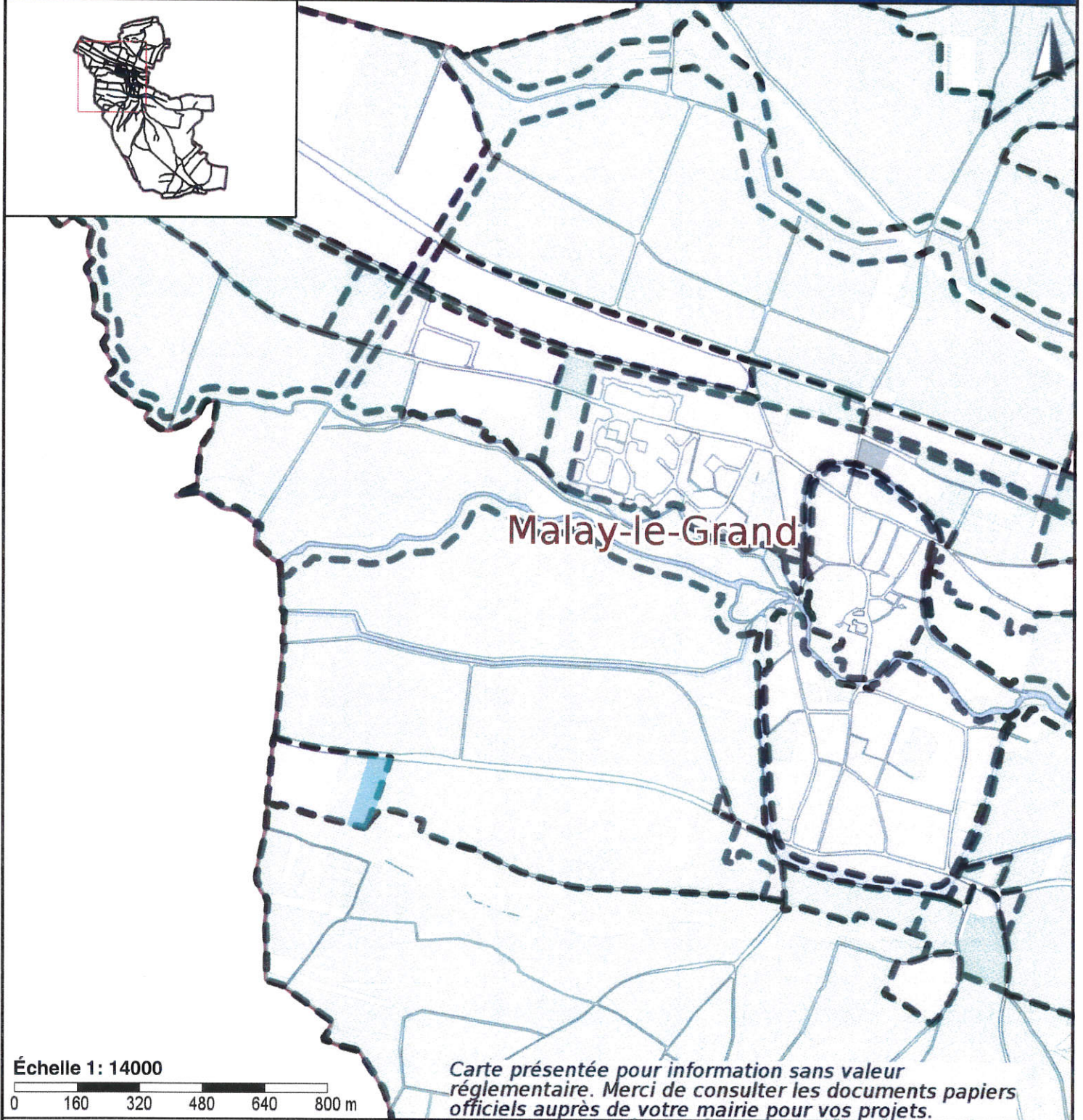
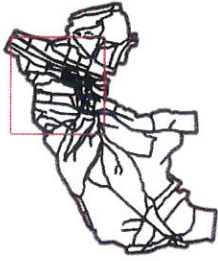
Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

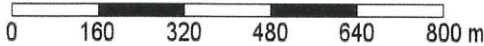
ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES

Des fourreaux pour le très haut débit sont à prévoir lors de la création de nouvelle opération d'aménagement
ou constructions d'ensemble.



Malay-le-Grand

Échelle 1 : 14000



Carte présentée pour information sans valeur réglementaire. Merci de consulter les documents papiers officiels auprès de votre mairie pour vos projets.

Fond de plan schématique

-  Ilot
-  Terrain cultivé ou non bâti
-  Verger - jardin
-  Espaces verts
-  Espace sportif ouvert
-  Zone hydrographique



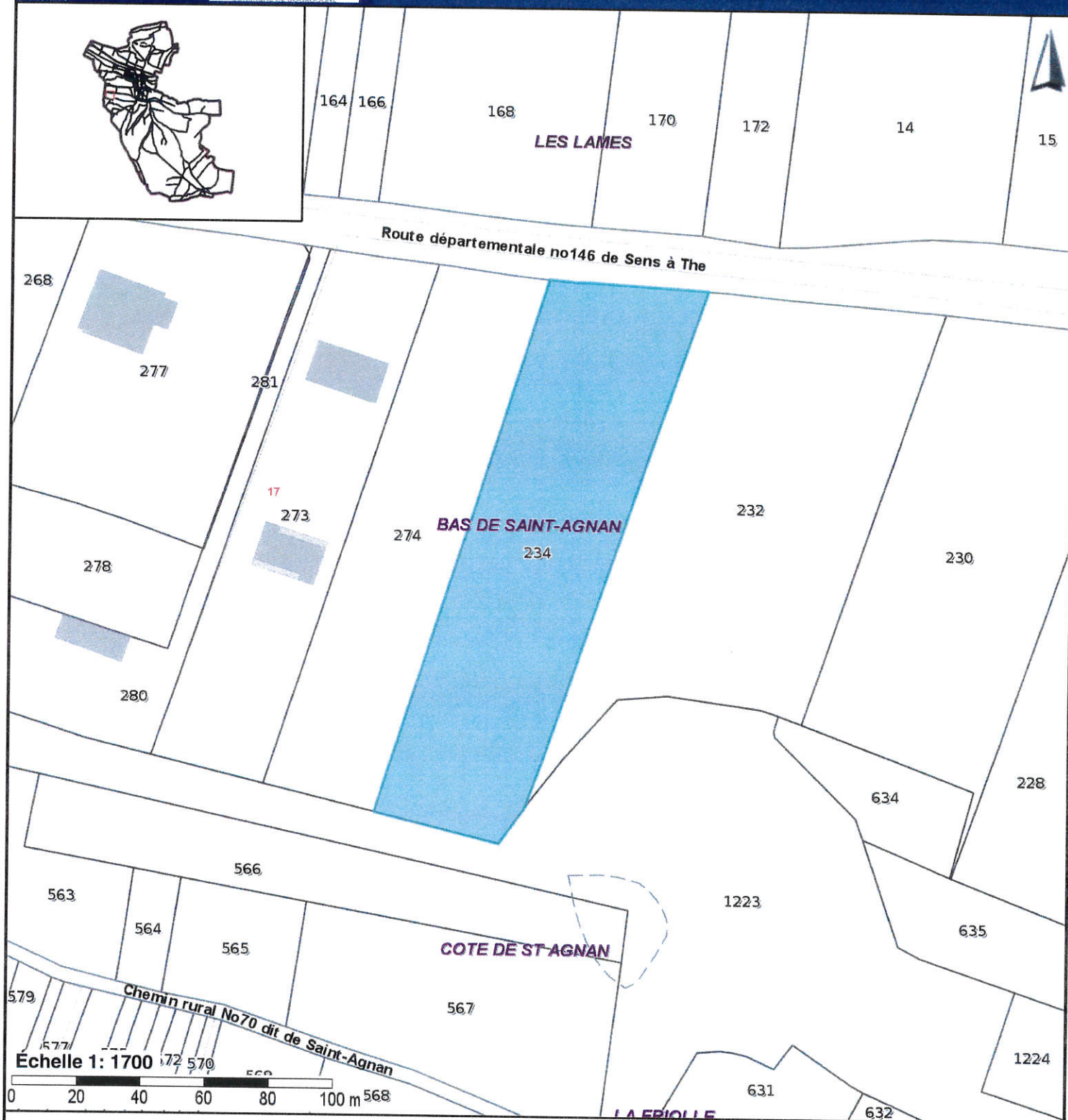
- Aqueduc
- Zone d'activités
- Zone d'activités intercommunale

Objets linéaires divers


- pont gris
- Objets linéaires divers
- Cimetière
- Chemin privé
- Chemin de fer

Cadastre

- Communes
- Cours d'eau
- Ilots de propriété



Fond de plan schématique

-  Ilot
-  Terrain cultivé ou non bâti
-  Espace sportif ouvert
-  Zone hydrographique

Objets linéaires divers

-  pont
-  gris
-  Objets linéaires divers



 Chemin de fer

Cadastre

 Communes

 Parcelles

Batiments

 Bâtiment en dur

 Construction légère


 Cours d'eau

 Ilots de propriété

Cadastre habillage


Objets divers


 Calvaire


 Mur mitoyen


 Mur non mitoyen

 Fossé mitoyen


 Fossé non mitoyen

 Clôture mitoyenne

 Clôture non mitoyenne

 Haie mitoyenne


 Haie non mitoyenne

 Pylône

 Station


 Arrêt

 Halte

 Flèche de cours d'eau

 Autre

 Limite d'État

 Limite de département

 Amorce de limite de commune

 Chemin

 Amorce de voie

 Trottoir sentier


 Gazoduc ou oléoduc

 Aqueduc

 Téléphérique

 Ligne de transport de force

 Rail de chemin de fer


 Limites de pont, aqueduc ou tunnel

 Autre

 Cimetière

 Piscine

 Tunnel

 Parapet de pont ou aqueduc

 Étang, lac

 Limites ne formant pas parcelles

 Autre



Attributs

Numéro	2390000U0234
Numéro court	U 0234
Superficie fiscale (m ²)	8745
Code INSEE	089239
1er Propriétaire	PAQUET SEVERINE