

ZONE UJ

Cette zone mixte, située d'une part en pourtour de l'avenue du Campon et d'autre part près du Centre de Rocheville et dans le quartier des Fades, reçoit de l'habitat avec ses commerces, équipements et services traditionnels, mais aussi des activités artisanales et des hôtels avec une densité moyenne

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

ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - sont admises les occupations et utilisation du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de commerce et artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux et services,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les lotissements,
- Les parcs d'attraction permanents ou non,
- Les aires de jeux et sports,
- Les aires de stationnement,
- Les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des appareillages indispensables aux constructions autorisées dans la zone,
- Les installations soumises à déclaration,

2 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux doivent être liées à une activité artisanale ou commerciale,
- Les installations classées liées à l'activité quotidienne du quartier sont admises, quels que soient les régimes auxquelles sont soumises, à condition 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 graves ou irréparables aux biens et aux personnes. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment. Les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux),
- Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire sont autorisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site,
- En cas de destruction d'un bâtiment par sinistre, une reconstruction est autorisée nonobstant les dispositions du Plan d'Occupation des Sols, à condition que le volume soit en plus égal à celui du bâtiment sinistré.
- Conformément au document graphique 2.B.2, les projets de construction situés en zone L ou en zone Lat, au point de vue des aléas géologiques devront obligatoirement faire l'objet d'une étude géotechnique (pour toutes les constructions en zone L, uniquement pour les immeubles d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m² et d'une hauteur supérieure à 10,50 mètres de zone L.

ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UJ 1 sont interdites

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 – ACCES ET VOIRIE

1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'accès privatif automobile sur LA voie publique ou privée commune. Cet accès privatif devra posséder une largeur de 5 mètres au moins si l'unité foncière doit être utilisée pour des constructions à usage d'artisanat. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Pour les autres constructions, les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme de 15 mètres de diamètre afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable

A. Pour les installations artisanales :

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

B. Pour les autres constructions :

Le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire.

2 Assainissement

A. Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

B. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées, sauf impossibilité technique, en souterrain

ARTICLE UJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa façade sur voie, ou l'une des ses façades sur voies, doit être au moins égale à 10 mètres.

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

Toute implantation doit être implantée, pour tous ses niveaux, à la limite de constructibilité définie par le futur alignement indiqué au document graphique 2.A, augmenté éventuellement par une marge de reculement, alors indiquée au document 2.A.

Par ailleurs, toutes les constructions projetées en bordure de l'avenue du Campon (RN 285) doivent être édifiées avec une marge de reculement de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, un recul volontaire par rapport à la limite de constructibilité ainsi définie est autorisé pour permettre la création d'un espace planté. Ce recul ne sera pas pris en compte dans le calcul de la hauteur relative.

De plus, l'étage le plus haut et lui seul peut être édifié en retrait par rapport à la façade, à condition soit au moins 2,40 mètres et que l'étage ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc. ...) dont la construction est envisagée par les Services Publics (EDF, GDF, PTT, TDF, ...).

ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Marge de fond de parcelle

Tout point de toute construction (balcon compris) doit être éloigné des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne devant jamais être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, pour les exceptions prévues à l'article UJ 9 (construction à usage de commerce, hôtel, résidence de tourisme, bureaux et artisanat), la construction doit être éloignée des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie d'une distance au moins égale à 3 mètres.

- Marges latérales

Toute construction doit être éloignée des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne devant jamais être inférieure à 5 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades latérales ne donnent jour que par des ouvertures de moins de 0,80 m² de surface.

Si la surface latérale donne jour à des pièces principales et des vues directes, cette distance sera au moins égale à la moitié et jamais inférieure à 5 mètres de cette limite.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les «pièces principales» ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (Décret numéro 77.755 du 7 juillet 1977, article 11).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des «pièces principales» prennent jour sur cette façade (Décret numéro 77.755 du 7 juillet 1977, article 11).

Une distance d'au moins 4 mètres doit toujours être respectée entre deux bâtiments non contigus, à l'exclusion des bâtiments non contigus.

ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière pour l'artisanat, les activités hôtelières, les bureaux et les commerces. Pour toutes les autres constructions (y compris les bassins, les plans d'eau, piscines ou partie des piscines, dont les murs d'encuvement dépassent 0,70 mètre au dessus du sol naturel) ne peut excéder de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) au point le plus bas de la construction ou à partir du terrain excavé (la pénétration dans le premier sous-sol accessible par la voie publique n'étant pas comptée dans la hauteur) jusqu'au sommet du bâtiment (toutes superstructures comprises).

Elle est fixée à :

16,50 mètres pour l'artisanat, les activités hôtelières (y compris les résidences de tourisme), les bureaux et les commerces,

13,50 mètres pour les autres constructions.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau, clochers, auvents de tribunes de sport, antennes, etc. ...).

ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, ainsi qu'avec la conservation des

perspectives monumentales (voir à ce sujet le cahier des recommandations architecturales annexé au règlement).

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne doit pas excéder deux mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur au-dessus du sol.

ARTICLE UJ 12 – STATIONNEMENT

- Pour les installations artisanales, industrielles et d'entrepôts : il doit être aménagé sur l'unité foncière, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

En outre pour les constructions, il doit être au moins aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les habitations : Une aire de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec, au minimum une aire et demie par logement pour les collectifs et une aire par logement au minimum.

- Pour les établissements commerciaux : une aire de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette et une par 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface hors œuvre nette.

- Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) : une aire de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette de bureaux.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : trois aires de stationnement pour dix lits, dont une aire pour les visiteurs et consultants.

- Pour les hôtels et restaurants : neuf aires pour 10 chambres et une aire et demie pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les établissements d'enseignement : pour les écoles du 1^{er} degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif. Pour les lycées, collèges et autres établissements secondaire, une aire de stationnement pour 20 élèves ; ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les salles de réunion et de spectacle : une aire pour 5 places de capacités d'accueil

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

- Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

- Les surfaces libres de toute occupation, ainsi que les dalles des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traitées en espaces verts.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre d'au moins 2,50 m. au collet, au minimum par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à :

- = 1,2 pour les constructions ou parties de construction comprenant des installations artisanales, commerciales, des hôtels (y compris des résidences de tourisme) et des bureaux,
- = 1 pour toutes les autres constructions

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

Lorsqu'une construction comporte des surfaces de plancher de destination différente, les superficies de plancher affectées à chacune des destinations sont obtenues en appliquant le COS de chaque destination à une partie de terrain. En aucun cas la somme des superficies de ces parties de terrain ne pourra excéder la superficie totale du terrain.

ARTICLE UJ 15 – DEPASSEMENT DU C.OS.

Le dépassement du COS fixé à l'article UJ 14 ci-dessus n'est pas autorisé.