

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et les parcs résidentiels de loisirs.
- c) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Sont autorisées sous réserve :**

- a) Les extensions, constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions) et notamment les constructions, installations, équipements et aménagements liés au fonctionnement des activités touristiques, culturelles, sportives ou éducatives.
- b) **La création, l'extension ou la transformation d'installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- d) **Les constructions et extensions des bâtiments à usage d'entrepôt ou de bureau** sous réserve qu'elles soient d'intérêt collectif ou liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

- e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
- f) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion dans le site.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1. Accès**

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 aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

##### **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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers.

#### **ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX DIVERS**

##### **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 munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

##### **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 lorsqu'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

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

### **b) Eaux pluviales**

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération (gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### **3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER**

**Les constructions nouvelles**, devront être implantées **soit à l'alignement soit au delà de 5 m à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :**

- a) L'extension de constructions existantes implantées différemment
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications,

gaz...).

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

#### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Normes de hauteur**

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel ne peut excéder 11 mètres au faitage.

2. Toutefois, cette norme peut être différente pour :

- a) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **1. Principe général**

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique ou d'équipements publics exemplaires en matière d'architecture et d'environnement.

##### **2. Dispositions pour les constructions**

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Pour les couvertures en tuiles, la pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal.

##### **3. Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

#### **4. Les clôtures.**

Elles ne sont pas obligatoires.

Au contact de la zone Agricole, elles seront constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales doublées ou non d'un grillage.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

#### **1. Règle**

**Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins et justifiés des équipements et installations autorisées dans la zone.**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement.

Toutes les constructions nouvelles recevant des travailleurs ou du public devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

#### **2. Les dispositions complémentaires**

##### **a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés**

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

##### **b) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 2 du présent règlement).

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**CHAPITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est principalement vœe à l'implantation des activités économiques peu compatibles avec les zones résidentielles.

Elle correspond à la zone du Grand Village.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'hébergement hôtelier et à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UY2.2.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité existante ou autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.
- d) Les travaux d'affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.
- e) Les carrières et les gravières

**ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La construction, la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone et compatibles avec les secteurs résidentiels les plus proches