

## ZONE UE

### QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT PUBLIC, D'ACTIVITES SPORTIVES ET/OU SOCIO-CULTURELLES.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

#### Article UE 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles ou sportives et les équipements publics.
- 2.2 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité socio-culturelle et sportive.
- 2.3 Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

#### Article UE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### 4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

## ZONE UE

### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## Article UE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

*Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

## Article UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la RD 840 et de 10 mètres par rapport aux autres voies.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

## Article UE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

## Article UE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.

8.2 Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l'approbation du PLU ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Article UE 9 – L’emprise au sol des constructions**

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

### **Article UE 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

### **Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

#### **Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Aspect**

- 11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

#### **Clôtures**

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

### **Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
  - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n’y a pas de parking public à moins de 200 m de l’établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
  - Constructions à usage d’activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d’urbanisme, sur le terrain d’assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l’Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## ZONE UE

- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

### **Article UE 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 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE 14 – Le coefficient d’occupation du sol**

*Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014*

- 14.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article UE 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

#### **Article UE 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières