

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil, conformément aux objectifs fixés par le PADD, des équipements publics ou d'intérêt collectif, publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UE 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

a) Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, publics ou privés (constructions nouvelles et extensions), à condition qu'ils appartiennent notamment aux domaines de l'enseignement et de la formation, des loisirs, du sport, de la santé, ou de la vie sociale ou culturelle :

- Établissements scolaires et infrastructures qui y sont liées.
- Équipements nécessaires à l'exercice d'activité sportive : tribunes, vestiaires, salles pour les clubs...
- Équipements de loisirs, de jeux, de détente.
- Équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants.
- Équipements socio-culturels et sanitaires.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- ...

- b) 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 installations.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liées et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.
- d) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- e) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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 adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Ces accès pourront au minimum être aménagés soit sous la forme d'un accès unique à double sens, soit sous la forme de deux accès conçus en sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules 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.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise de 2 m.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX 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-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en **ordres semi-continu et discontinu**¹,

2. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres** par rapport à cette limite.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour respecter la végétation existante.
- c) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges égale à au moins 10 mètres.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

¹ Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.
Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

a) façades

- En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- La pente des toitures ne doit pas excéder 37 %.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

• **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

