

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A 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 pour tenir compte de leurs caractéristiques fonctionnelles notamment.

Enfin, elle appartient au secteur « d'intégration paysagère » de l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'impose à celui du PLU. Dans l'attente, elle est concernée par le règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits :

- 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.

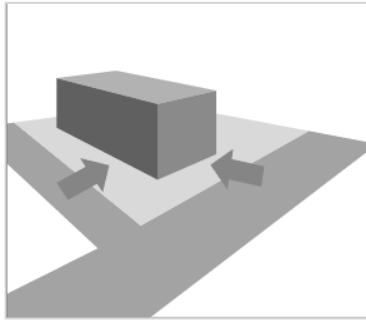
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisées sous réserve :

- a) **Les bureaux et les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif** (administratifs, touristiques, culturels, sportifs ou éducatifs...).
- 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 constructions et installations autorisées dans la zone et qu'elles s'intègrent au volume de l'équipement.
- c) **Les constructions et extensions des bâtiments à usage d'entrepôt** sous réserve qu'elles soient d'intérêt collectif ou liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- d) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
- e) 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.
- f) **Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : infrastructure, gestion des eaux...) **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales ;**

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

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 nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (leur largeur doit être supérieure ou égale à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

2. Voirie

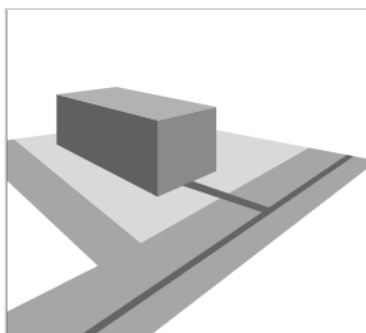
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

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

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

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.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau sur l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement et après stockage préalable dont le débit de fuite sera assuré soit par liaison au réseau collectif si il existe (dans ce cas, le débit maximal accepté en limite de la parcelle ou de l'opération sera de 3 litres/seconde/hectare) ; soit par infiltration de préférence par mode alternatif.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

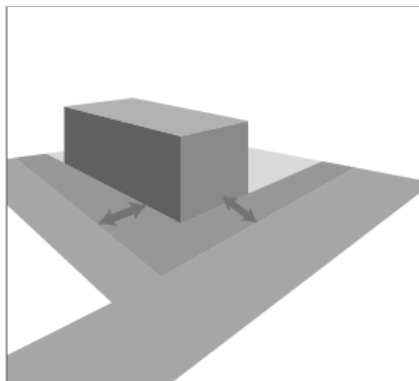
3. Réseaux divers

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 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

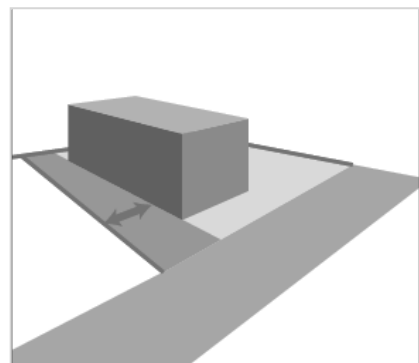


Les constructions nouvelles, devront être implantées **soit à l'alignement soit en retrait minimum de 5 mètres à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :

- a) Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment
- b) Si l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière (visibilité), alors la construction devra impérativement s'implanter en retrait
- c) 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 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 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

2. Toutefois, cette norme peut être différente pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...) sous réserve de leur insertion dans le site et du respect du contexte paysager local.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains naturels 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...).

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.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

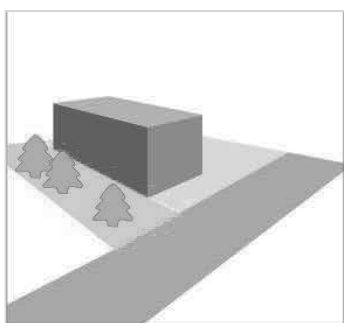
Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Les places de stationnements peuvent ainsi être mutualisées.

Toutes les constructions nouvelles recevant 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 m² 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 adaptées au climat et substrat local.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois... Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE Ue 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.