

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (équipements sportifs, salle des fêtes,...).

Le PLU vise à permettre l'aménagement d'équipements en réponse aux besoins de la population et à l'entretien des infrastructures.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au commerce
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à l'exception des cas prévus à l'article 2
- Les installations d'habitations légères de loisirs (HLL) et résidences mobiles de loisirs (RML), à l'exception des cas prévus à l'article 2

En outre, dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, mes drainages...à l'exception des dispositions précisées à la règle n°4 du SAGE (cf. dispositions générales).

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager.
- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.
- Le stationnement de caravanes, d'installations d'habitations légères de loisirs (HLL) et résidences mobiles de loisirs (RML) pour une durée inférieure à 2 ans à condition :
 - o qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux,
 - o d'être lié à un permis de construire en cours,

- et de pas excéder pas 2 ans à compter de l'autorisation de construire.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, y compris la collecte sélective des ordures ménagères conformément à la Charte des déchets de l'agglomération.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension d'une construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Les prescriptions des schémas d'assainissement seront respectées.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au schéma d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront de préférence enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon

Exemples d'implantations possibles :



- en retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'ensemble des règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher la limite séparative.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les bâtiments de volume imposant, les couleurs foncées ou d'aspect bois seront privilégiées.

Les matériaux et les couleurs choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture lorsqu'elle existe. A défaut, ils s'intégreront dans l'aménagement paysager.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les plaques béton ne sont autorisées :

- qu'en soubassement de 25 cm de hauteur maximale
- ou jusqu'à 50 cm en cas de fort dénivelé du terrain.

Les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les portails s'intégreront dans la constitution de la clôture notamment en termes de hauteur ou d'aspect.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées pour des raisons de sécurité ou de sûreté.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus

près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à être le moins visible du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE UE13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès, aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.