

zone UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone UE correspond aux espaces centrés sur les équipements existants.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UE1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions suivantes :

- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement autorisé dans la zone, en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par équipement et dont la présence est permanente et indispensable au fonctionnement de l'équipement.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement

naturel et paysager.

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement paysager et une bonne intégration paysagère dans le site
- Le stationnement isolé de caravanes.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

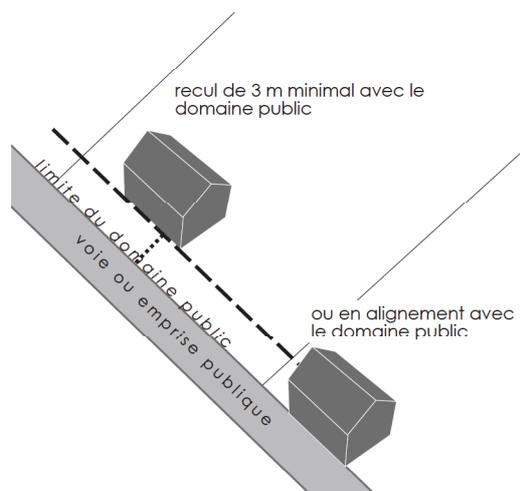
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec le domaine public
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport au domaine public

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

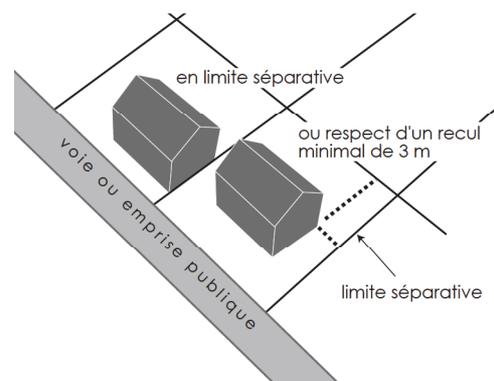
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

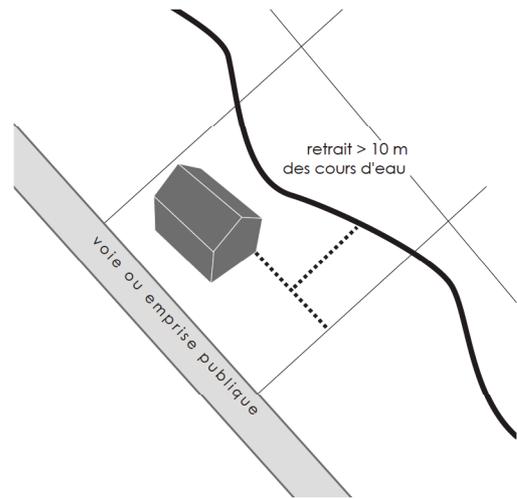


réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

7.2. Les règles de retrait aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UE9 : emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

ARTICLE UE11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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 UE12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement

immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE UE15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UE16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.