

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est la zone réservée aux équipements.

Il est distingué un secteur UEm destiné à la Maison de Retraite.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage, (sauf en UE)
- les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou d'habitations,
- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les aires de stationnement et les constructions en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 – art.37 et 51 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

En zone UEm le recul cité ci-dessus doit être de 3,00m des emprises publiques.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

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

Une distance de 3,50 m est imposée entre les constructions.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Emprise maximale de 60%

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

En zone UEm la hauteur d'une construction ne peut excéder 11m par rapport au terrain naturel (concernant la partie en pignon du bâtiment côté accès parking).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1 - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs 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.

2 - Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements (art. L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production :
- une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0.80**.