

## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les sous-secteurs UEa, en assainissement autonome et UEad dédié à la déchetterie.

### RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La ligne ferroviaire 752 fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans le secteur affecté par le bruit (identifié par une trame au document graphique), défini par l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.
- La zone UE est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 ne sont pas admises.

### ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone UE, sauf en secteur UEad, sont admis :

- toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- l'hôtellerie et la restauration en complément des équipements publics et d'intérêt collectif.
- les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics et d'intérêt collectif

- les équipements d'infrastructure

En secteur UEad, seuls sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

## **ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

### **2. Voirie**

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante.

## **ARTICLE UE 4 DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- Dans les sous-secteurs UEa et UEad, en cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

### 2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
  - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
  - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

## 3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

### ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

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

---

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour l'extension d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour l'extension d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres.

## **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **1. Généralités**

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.

### 3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 4. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

### ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

#### **ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE UE16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé