

## 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, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

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

---

Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article UE 2

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

---

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que 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
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 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 (défense contre l'incendie, protection civile...). Leur largeur doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

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...).

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.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non-recommandé pour des raisons de sécurité). Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

## 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 des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Pour rappel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution auprès du gestionnaire local responsable en la matière.

### 3. 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 de 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 de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau pluvial ou s'il est insuffisant, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de préférence par mode alternatif (noues paysagères, mares...) ou en cas d'impossibilité technique ou réglementaire (qualité des sols, périmètre de captage...) retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués à raison de 3 litres/seconde/hectare.

Pour les opérations d'une surface inférieure à 1 hectare, le débit de fuite autorisé sera de 3 litres/seconde.

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

#### **4. Réseaux divers**

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...), ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain ou à défaut, en cas d'impossibilités techniques, 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**

---

#### **1. Dispositions générales**

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.

#### **2. Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment
- Si l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière (visibilité), alors la construction devra impérativement s'implanter en retrait
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

---

#### **1. Dispositions générales**

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.

#### **2. Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas 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 UNITÉ FONCIÈRE**

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Dispositions générales

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel ne peut excéder 8 mètres au faitage.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 d'intérêt.

## 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 privée, 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. Cet examen peut aboutir à l'absence d'obligation d'aménagement de places de stationnement.

## 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 mètres<sup>2</sup> 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 locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L. 123 -1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le règlement graphique :

- Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au règlement graphique doivent être préservés en l'état. Des évolutions mineures peuvent être admises dès lors que leur état global et aspect visuel ne sont pas compromis par les travaux envisagés.
- Le dessouchage des haies et plantations recensées dans le cadre de l'application de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (aménagement d'un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

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

---

Non réglementé