

## CHAPITRE 5

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est concernée par le passage d'un gazoduc, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

###### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal et industriel.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.

###### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :**

- Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de dix places.
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées.

##### **Article UE 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2m à caractère temporaire et nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès :**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile. Un second accès peut être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte.

#### **3.2 - Voirie :**

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

#### **4.2 - Eaux usées :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communal favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communal défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le pétitionnaire peut privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, ils devront être posés sur façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

#### 4.5 – Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 - Espace vert protégé

Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est figurée au document graphique, les constructions doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant et la protection d'espace vert protégé.

Au-delà de cet espace ne peuvent être autorisées que des dépendances ne dépassant pas 3,5 m de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que des modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existant à la date de révision du P.L.U.

## 6.2 -

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription.

### **Article UE 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

### **Article UE 10 : Hauteur des constructions**

#### 10.1 – Règles générales :

#### **Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEa :**

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit excéder ni 4 niveaux, ni 13 mètres au faîtage.

#### **Dans le secteur UEa :**

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux ne doit excéder ni un niveau, ni 4 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises.

#### 10.2 – Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie.

**Article UE 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont prohibés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**Article UE 12 : Stationnement des véhicules****12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

**12.2 - Exceptions :**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

**12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

**12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques et des espaces verts protégés selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux :

- . 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher salle de restaurant,
- . 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

## **NORMES APPLICABLES AUX VELOS**

Pour le présent paragraphe, il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface de 1,5 m<sup>2</sup>.

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- construction à usage d'habitation : la surface affectée à ces locaux sera au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins devront être accessibles de plain-pied.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation devra être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles, ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places\* pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places\* pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places\* par classe

- établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places\* par classe

- autres locaux : ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m<sup>2</sup>.

\*Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

## **Article UE 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.

