

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics et d'équipements collectifs, notamment à vocation sociale, sanitaire, culturelle, sportive et technique.

L'indice / indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPI.

Les abords de la RN 9, de la RD 2 et du boulevard Jean Moulin sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE UE - SONT INTERDITS**

- Les constructions et installations nouvelles et les lotissements à destination commerciale, artisanale, industrielle, de services, de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la zone UE.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2 de la zone UE.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- Les carrières.

● **ARTICLE 2 - ZONE UE - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable : toute opération d'aménagement permettant la création d'au moins 5 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEi sont autorisés sous conditions:

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des équipements (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de bureaux et leurs annexes liées aux équipements et aux activités existantes.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEi :

Sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNPI et des conditions figurant en annexe du présent règlement.

Ne sont autorisés en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus que:

- Les constructions nouvelles, extensions et reconstructions de bâtiments à usage :
 1. d'équipements collectifs, à l'exception de ceux destinés à l'accueil de manière collective des personnes sensibles au risque inondation ou présentant un intérêt primordial dans la gestion de la crise en cas de crue.
 2. d'habitation et leurs annexes, à raison d'une annexe par constructions principale, les piscines et leurs locaux techniques, sous réserve qu'elles soient

liées à la direction ou au gardiennage des équipements et des activités existantes.

- Les travaux d'aménagement liés au changement de destination ou d'affectation,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures,
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs et de sports,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 3 - ZONE UE - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● **ARTICLE 4 - ZONE UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : elles seront :
 - Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
 - Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

● **ARTICLE 5 - ZONE UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 6 - ZONE UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

RECU

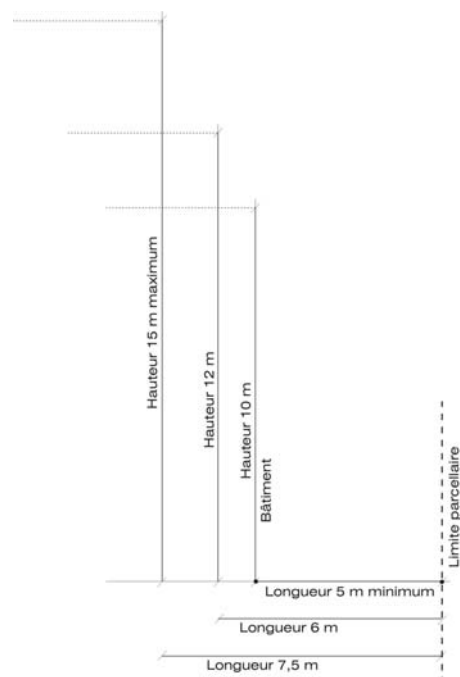
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec les exigences de protection vis-à-vis des risques naturels ou avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant notamment dans les cas suivants :
 - adaptation au sol de la construction et configuration des accès nécessitant des mouvements de terrain importants,
 - rupture d'alignement bâti existant...
 - dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas, les extensions pourront à condition de ne pas réduire le recul existant.
 - dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
 - pour les garages non intégrés à la construction principale si la topographie des lieux conduit à des difficultés d'accès ou des mouvements de terrains.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

- L'implantation en limite séparative est autorisée lorsque la parcelle limitrophe est non bâtie.
- Si tel n'est pas le cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m, débord de toit compris.



→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

● **ARTICLE 8 - ZONE UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre.

● **ARTICLE 9 - ZONE UE - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 10 - ZONE UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

→ La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 15m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

→ Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée, sans pouvoir excéder 20m, pour des impératifs liés à l'utilisation des locaux.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 11 - ZONE UE - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES

→ Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Toutefois des adaptations pourront être autorisées dans la limite des dispositions imposées par le PPRI en vigueur.

→ Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

→ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

→ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

→ Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

→ Les clôtures

▪ La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.

▪ Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- **ARTICLE 12 - ZONE UE - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- **ARTICLE 13 - ZONE UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE 14 - ZONE UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.