

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## Caractère de la zone UE

La zone UE correspond au secteur regroupant des équipements publics et d'intérêt collectif : foyer communal, équipements sportifs, parking public, locaux techniques, etc.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

### ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

## 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m<sup>2</sup>)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

### 4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

#### **ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

#### **ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

#### **ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

#### **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 des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 monumentales.

#### **ARTICLE UE 12 – Stationnement**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

#### **ARTICLE UE 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.