

---

---

# ZONE UE

Les dispositions du règlement de la zone UE s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation - en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables - avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

La zone UE correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent des constructions, des installations et/ou des équipements d'intérêt collectif. Cette zone se destine et accueille les principaux équipements de la commune.

---

## Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UE1 : occupations et utilisation du sol interdites

#### 1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités principales de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole, économique et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

#### 1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UE2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Les constructions suivantes destinées :**

- Aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement, culturel, de sport et de santé.
- Au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, ...).
- Aux aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.

### **2.2. Les modes d'occupation suivants :**

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations autorisées de la zone - sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les chemins piétonniers, les liaisons douces ainsi que le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.

### **2.3. cas particuliers :**

L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU lorsqu'elles ne sont pas admises dans la zone.

---

## **Section 2 : conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UE3 : accès et voirie**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

#### **3.2. Desserte en voirie :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **ARTICLE UE4 : desserte par les réseaux**

### **4.1. Généralités :**

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

### **4.2. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.4. Eaux pluviales :**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le

stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

#### **4.5. Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

#### **4.6. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

### **ARTICLE UE5 : caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1. Les constructions nouvelles** doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **6.2. Cas particuliers :**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

### **7.1. Les constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété,
- soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### **7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :**

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### **7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :**

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE9 : emprise au sol**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE11 : aspect extérieur et aménagements des abords**

Le projet « 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

### **11.1. Aspect extérieur général des constructions :**

Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

### **11.2. Toitures et volumes :** Pas de prescriptions.

### **11.3. Clôtures :** Pas de prescriptions.

### **11.4. cas particuliers :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE12 : stationnement**

### **12.1. Généralités :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

### **12.2. Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts**

### **13.1 Généralités**

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

---

## **Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

---

## **Section 4 : critères environnementaux**

### **ARTICLE UE15 : performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UE16 : réseaux et communications électroniques**

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de télécommunications électroniques.