

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UE** est une zone réservée pour l'implantation d'équipements collectifs ou d'intérêt général à caractère sportif, socioculturel, de loisirs, scolaires ou périscolaires.

Elle se localise:

- pour une partie en limite sud de l'agglomération,
- pour une autre partie en limite sud du territoire communal (zone intercommunale).

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### ■ Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions, occupations ou utilisations du sol non liées aux activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, l'accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres. Les accès directs de lots sont interdits sur les routes départementales.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Dans tous les cas, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

## 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

## 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

## 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'eaux usées, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée,
- si l'implantation différente permet de prolonger l'effet de continuité du bâti déjà existant dans la rue.

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementée.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Les clôtures en limite de la voie publique seront doublées d'une haie. Les haies monospécifiques de persistants (thuyas, lauriers, troènes...) sont interdites.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**13.2 Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.