

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE URBAINE DENSE A USAGE PRINCIPAL D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et aux services collectifs située dans deux localités : Le Bourg et Les Bartes.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est par ailleurs soumise, pour partie au risque d'inondation PPRI lié à la rivière l'Isle (*approuvé le 13 juin 2007*), dont le règlement est joint en annexe 2 du présent document.

ARTICLE UE 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE 2 est interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins des services publics,
 - b) Les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
 - c) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
 - d) Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - e) Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
 - f) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
 - g) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.
- En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis.

Par ailleurs, en zone inondable :

- toute occupation ou utilisation des sols sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- **10 mètres** de l'alignement existant ou prévu des Routes Départementales,
- **10 mètres** de l'axe des autres routes.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à **3 mètres**.

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

Les constructions non contiguës seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **3,50 mètres** sauf sur justification technique.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres (R+2)** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**DISPOSITIONS GENERALES**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Toutefois les bâtiments importants devront présenter une volumétrie fractionnée. Les bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal, tels que : bureaux, logement du gardien ou logement de fonction, locaux techniques, seront traités avec la même qualité architecturale que le bâtiment principal. L'expression architecturale sur une même parcelle devra être homogène.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Toitures

Les couvertures peuvent être réalisées :

- soit en tuiles canal ou romanes de teintes panachées, nuancées dans les couleurs beige paille, et rouge terre.
- soit en bac acier prélaqué gris, beige, ou ocre roux... Les peintures métallisées sont interdites.
- soit en multicouche teinte gris, beige paille ou ocre roux.

Clôtures

Les clôtures établies en bordure des voies ou en limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection. Les grillages seront à maille soudée peinte de couleur verte ou blanche.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Terrassements et réseau d'eaux pluviales

Si des travaux de terrassements sont nécessaires à la mise en œuvre du projet, la pente des talus établis en bordure des voies ou en limite séparative, ne devra pas excéder 45°. Ces talus devront être végétalisés. La hauteur des remblaiements ne pourra excéder **5 mètres**.

Des infrastructures pour la collecte des eaux pluviales devront être réalisées afin d'éviter tout rejet extérieur à l'unité foncière non contrôlé. Les réseaux existants de collecte des eaux pluviales devront être maintenus. Toutefois il sera possible de les aménager sur justificatif technique, en particuliers ceux propres à l'unité foncière.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et 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 à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 200 mètres.

Il est exigé :

1. **Constructions à usage de bureaux ou artisanal** : une place de stationnement par tranche de 30 m² de la surface hors œuvre nette du bâtiment avec un minimum de deux places par activité.
2. **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre.
A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.
3. **Pour les salles de spectacles** : une place de stationnement pour trois fauteuils.
4. **Pour les établissements d'enseignement** nécessitant un stationnement de véhicules particuliers ou de transports collectifs, il sera aménagé un espace spécifique et suffisant en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de créer des parkings, il pourra être dérogé à ces obligations sous réserve d'une participation forfaitaire pour les parkings publics existants ou à créer conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **5 %** de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.