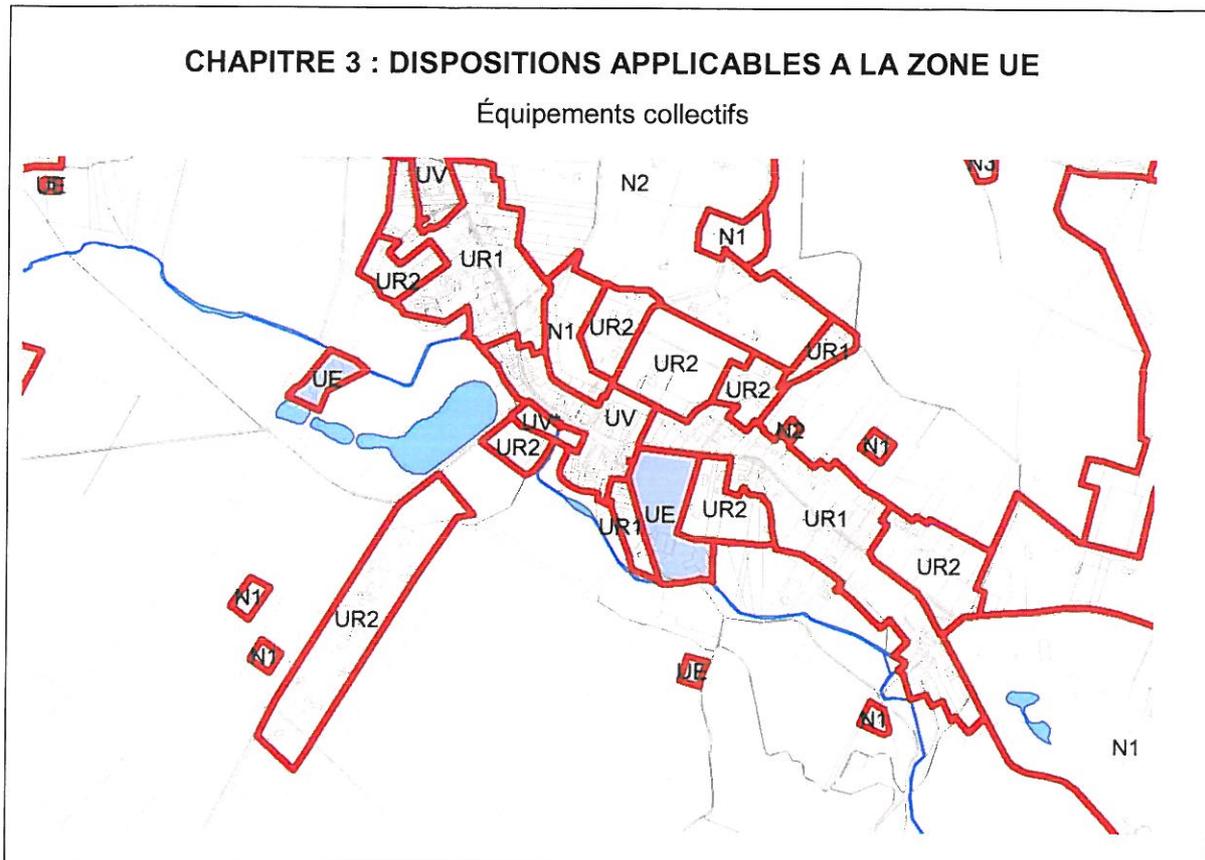


### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Équipements collectifs



## **ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt

## **ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

## **ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté et avoir une largeur minimum de 4 m. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées, dans la mesure du possible d'une plate forme de retournement, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

## **ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### **b) Eaux pluviales :**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

## **ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* des voies ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

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

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est de 3 m.

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

---

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
La hauteur est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : Selon 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.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

**Citernes au gaz naturel** : elles doivent être enterrées ou entourées d'une haie à feuillage persistant

## **ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

**Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation** de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

**ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être paysagées avec des plantations d'arbres ou d'arbustes.

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

---

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE 15 UE : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE 16 UE : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.