

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Caractères de la zone Ue

La zone Ue est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation destinée à accueillir tous les aménagements liés aux équipements publics de la commune.

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

Article 1 – Ue : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, industries, entrepôts, hôtels, exploitations agricoles et forestières.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments collectifs admis dans la zone Ub.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les garages collectifs de caravanes.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ue : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les logements de service, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé 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 la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

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

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit permettre l'accès des véhicules se secours et d'enlèvement d'ordures ménagères.

Article 4 – Ue : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ue : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

La façade avant du bâtiment principal situé en première ligne doit être située à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise publique ou de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- pour les ouvrages à caractère technique,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 7 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point.
- pour les ouvrages à caractère technique,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 8 – Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – Ue : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ue : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une activité présente sur le site (cheminées, superstructures, etc.), à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale hors tout des équipements autorisés est fixée à 15 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Article 11 – Ue : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – Ue : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Ue : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ue : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.