

# ZONES UE, UEb, UEf

### ARTICLE UE, UEb, UEF 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

• **Sont interdits :**

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'artisanat, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles, de commerce ; d'activités hôtelières ou de services qui ne sont pas expressément autorisés à l'article 2.
- les dépôts et installations à l'air libre.

### ARTICLE UE, UEb, UEF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.

**SONT ADMIS sous réserve de l'application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :**

- **Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- **Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs** (publics ou privés), ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone (vestiaires, restauration, hébergement, administration, dépôts, ...), sous réserve qu'elles s'intègrent par leur aspect et leur volumétrie au caractère du site et des paysages.
- **Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site**, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

**Divers :**

- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou directement liés aux travaux de construction autorisés ou à leurs annexes.
- **SUR LES SECTEURS UEb et UEf :** seuls seront autorisés les aménagements, la réhabilitation des bâtiments existants et installations qui leur sont liés (parcs de stationnements, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc.). Les aménagements de promenades (circulations douces,...

### ARTICLE UE, UEb, UEF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

**ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent sans être inférieure à 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UE,UEb, UEF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

#### Assainissement collectif

- Toute construction ou installation doit être raccordée, gravitairement ou par un poste de refoulement individuel, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les réseaux situés à l'intérieur de la propriété doivent être construits suivant un système séparatif, y compris sur les rues équipées d'un collecteur public unitaire (afin de permettre une séparation ultérieure des rejets).
- Tout raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement collectif.
- Si le raccordement doit passer sur des parcelles privées voisines, l'autorisation des propriétaires voisins devra être justifiée par écrit (avec inscription aux hypothèques). La nécessité d'instaurer une servitude de passage en terrain privé n'exonère pas d'un raccordement au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec la collectivité propriétaire de l'ouvrage.

#### Assainissement non collectif

- A défaut de réseau public en limite de propriété ou servitude de passage, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols (la conception du dispositif étant à la charge du propriétaire). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux ou voies publiques est strictement interdit.

### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle dans les conditions définies par le zonage pluvial. Le ruissellement doit obligatoirement être maîtrisé à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par toute opération d'aménagement, conformément aux normes du SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les propositions des pétitionnaires devront être appuyées par une note de calcul argumentée, d'un point de vue de l'hydraulique, de la pédologie et de la gestion des ouvrages envisagés. Les rejets dans les ouvrages publics (réseaux d'eaux pluviales, caniveaux, ...) sont soumis à autorisation de la collectivité propriétaire de l'ouvrage.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées quand ils existent.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public, en cas d'impossibilité il sera fait des choix de teintes se fondant avec le support.

### **Collecte des déchets :**

Pour les constructions à gabarit « collectif », les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (plusieurs bacs). (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

Pour l'habitat individuel, les constructions (issues d'une division ou non) devront prévoir un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

## **ARTICLE UE,UEb, UEF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE,UEb, UEF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions autorisées et installations projetées, devront, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère souhaité pour le secteur et la préservation de l'aspect général des voies et de leur environnement et ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- A cet effet, les constructions seront implantées :
  - \* soit à l'alignement au sens de l'article L.112.1 du Code de la Voirie ;
  - \* soit avec un retrait sur l'alignement ménageant des perspectives ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

### ARTICLE UE,UEb, UEF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées seront édifiées soit sur la ou les limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, il sera exigé une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 m sauf convention résultant d'un contrat de droit privé.

#### Exceptions :

- . Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment.

### ARTICLE UE,UEb, UEF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

Non réglementée.

### ARTICLE UE,UEb, UEf 9 :: EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UE 12 et UE 13 du présent règlement.

### ARTICLE UE,UEb, UEF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

- La hauteur de toute construction principale, mesurée au faîtage, ne peut excéder 15 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

### ARTICLE UE,UEb, UEF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'application du R. 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures devront s'intégrer avec les clôtures environnantes. Ainsi, elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les toitures : dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### ARTICLE UE,UEb, UEF 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

### **ARTICLE UE, UEb, UEF 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces libres de construction et de circulations, les marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces verts et plantés.
- La constitution d'écrans visuels avec des bandes de végétation (haies champêtres, alignements) est requise à la périphérie des parcelles des aires de stockage, dépôts, décharges et aires de stationnement extérieurs :
  - \* aux limites avec des zones bâties ou naturelles ;
  - \* pour les parties de bâtiments lorsqu'elles sont visibles depuis une voie publique couramment circulée ou un cheminement piétonnier de randonnée ;
  - \* sur la façade d'un terrain en covisibilité d'un panorama naturel.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Il sera tenu compte de la zone non ædificandi lié aux massifs forestiers de plus de 100ha.
- Les variétés végétales sensibles au feu bactérien sont à éviter.

### **ARTICLE UE, UEb, UEF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

### **ARTICLE UE, UEb, UEF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UE, UEb, UEF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.