

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ue

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existent, ou sont en cours de réalisation, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ou sont programmables à court terme.

La zone Ue est une zone d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ue1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, sauf les installations compatibles avec les activités présentes dans la zone.
- 2 - L'édification de constructions destinées aux activités liées aux exploitations agricoles.
- 3 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 4 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 5 - L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- 6 - L'édification de constructions d'activités industrielles ou artisanales.
- 7 - La construction d'annexes séparées avant la réalisation de la construction principale ;
- 8 - Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort ».
- 9 - L'habitat sauf exception précisées à l'article 2.

Article Ue2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols autorisées soumises à conditions

- 1 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2 - Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- 3 - La reconstruction à surface hors œuvre égale, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 5 - Les bâtiments d'activités artisanales, d'activités commerciales qui peuvent s'inscrire dans la définition des équipements d'intérêt collectif.
- 6 - Sont autorisés les logements de gardiennage ou de fonction liés aux activités de la zone.
- 7 - Les annexes séparées des habitations sont autorisées sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement.

Article Ue3 – Accès et Voirie

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil. Chaque terrain n'aura qu'un seul accès sauf dérogation justifiée par la capacité d'accueil, par des raisons de sécurité ou de fonctionnement technique nécessaire à l'activité et sauf indications particulières aux documents graphiques.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.
- 2 - Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès aisé au matériel de lutte contre l'incendie.
- 4 - La création de nouveaux accès sur les R.D est interdite sauf accord du Conseil Général.

Article Ue4 – Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les constructions non desservies par l'assainissement collectif sont autorisées sous condition d'être en conformité avec les règles en vigueur pour l'assainissement non collectif et sous conditions de prévoir un raccordement futur au réseau collectif.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

4. E.D.F opérateurs de télécommunication.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement groupées à créer, les réseaux souples devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les coffrets nécessaires à l'installation dits des réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Article Ue5 – Surface et forme des terrains

Sans objet

Article Ue6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait minimum de deux mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise d'une voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

Les équipements d'infrastructures pourront être implantés en alignement des voies ou en retrait minimum d'un mètre.

Des implantations différentes seront autorisées, lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique. Dans ce cas, ces constructions pourront s'implanter avec un recul de 1 mètre minimum.

Une marge de recul minimum par rapport à l'alignement des voies suivantes devra être respectée :

- RD24 : 35m
- RD 134 et RD 18bis : 20m

Article Ue7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite ou à 3 ml minimum des limites séparatives. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux. Elle sera alors d'un mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante...

Des implantations différentes seront autorisées, lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique. Dans ce cas, ces constructions pourront s'implanter avec un recul de 0.50 mètre minimum.

Article Ue8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article Ue9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Ue10 – Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Article Ue11 – Aspect extérieur

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage ; elles devront s'intégrer dans leur environnement.

Article Ue12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Article Ue13 – Espaces libres récréatifs – Plantations

1. Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100m² d'aire de stationnement.

Article Ue14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'y a pas de COS en zone Ue.