

**CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée uniquement à la réalisation d'équipements publics et sportifs, ayant une vocation à recevoir du public.

Le règlement est rédigé de sorte qu'aucun autre type d'occupation ou d'utilisation du sol ne soit permis, sauf équipements d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
2. Les établissements industriels et économiques.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les habitations légères de loisirs.

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

1. Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public.
2. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions précédentes.
4. Les bâtiments et équipements publics, ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

CONSTRUCTIBILITE

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette insécurité sera appréciée par l'étude de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

SECURITE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdit. Tous nouveaux accès sur les RD de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

VOIRIE

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires)

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

4 – Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UE.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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 3 m par rapport à l'emprise publique de la voie.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, etc.).
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Aspect architectural

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant, les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S