

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

## SECTEUR UE : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UE correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE Ue1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE Ue2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

---

- Les habitations dans les conditions suivantes :
  - o Si elles sont à usage de logement de fonction et :
    - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
    - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
  - o Si elles sont à usage de logements aidés.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

##### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public.

##### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale **à 3 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

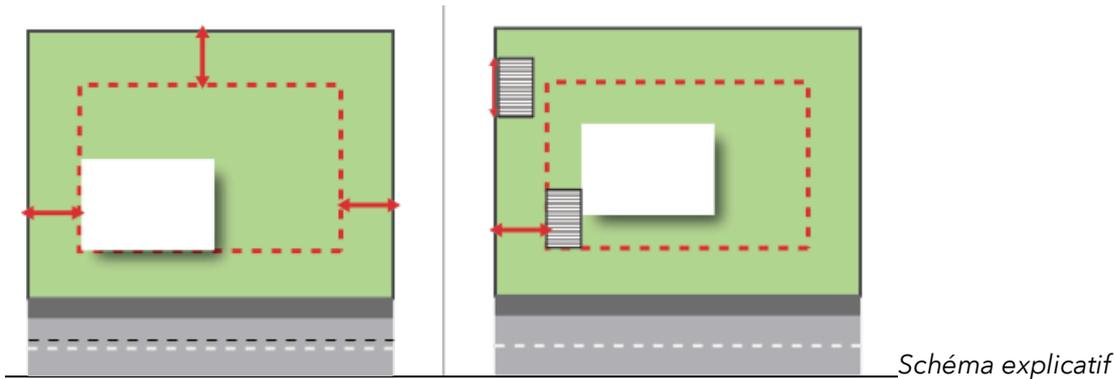
Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

##### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE



**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### 4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

### 4-4/ HAUTEUR

Non règlementé, à condition de prendre notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

### ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

### ARTICLE UE6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non règlementé.

### ARTICLE UE7- STATIONNEMENT

#### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

---

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	Rappel du code de l'urbanisme : <i>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</i>
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 8-1/ ACCES

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public, sauf impossibilité technique.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

##### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

## ARTICLE UE9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

### 9-3/ EAUX PLUVIALES

- **La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales.**
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistant doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
  
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.