

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La zone UE est une zone urbaine ~~destinée à accueillir les constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs~~ spécialisée dans l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone dont notamment :

- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

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

Sont admises, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans le site, les paysages et l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements liés ~~et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs~~ à l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les revêtements de voirie privilégieront des matériaux ou une mise en oeuvre non imperméables, accompagnés s'il y a lieu de noues, fossés drainants, etc.
Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol (par des noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...) ou bien être conçus de manière à collecter et stocker, sur le terrain, les eaux pluviales en vue d'un usage privatif et sans compromettre la sécurité ou la salubrité publiques. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact perçu depuis les espaces publics (notamment les cuves de récupération des eaux de pluie...).

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée, de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers le réseau public de collecte, en veillant à ne pas rejeter dans ce réseau un débit supérieur à celui existant avant l'implantation du projet (construction, aménagement, équipement...).

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, ~~ouverts~~, ... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix (10) emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou limite d'emprise des voies.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins 3 m.

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

De manière générale, les constructions et/ou leurs extensions s'implanteront de façon à privilégier leur ensoleillement et permettre l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain ;

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8m au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux.

En secteur Ue1 : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au point le plus haut, à compter du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations. Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible. Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les matériaux et couleurs des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat). Les enduits de ton "blanc pur" ainsi que les imitations de matériaux naturels sont interdits

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, petites éoliennes privées, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11- 2 – Clôtures

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Si des clôtures sont implantées, elles seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

ARTICLE UE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes, chaque fois que possible.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations. Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères ou boisements repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

En secteur Ue1 : Des haies devront être plantées de manière à réduire l'impact visuel des constructions.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent...

La mise en oeuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

Envoyé en préfecture le 04/03/2024

Reçu en préfecture le 04/03/2024

Publié le

ID : 022-200069409-20240229-DB_008_2024-DE

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.