

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE porte sur les espaces urbains à vocation d'équipements collectifs, de grands services publics et d'espaces d'animation urbaine

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole.
- Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- Les locaux à usage d'habitation strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des constructions ou installations admises, les logements de fonction liés aux activités admises et les locaux à usage d'internat.
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

ARTICLE UE 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tout accès direct sur la RN1 est interdit.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de tri.

ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

6.1 - Dispositions générales

1. Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la route nationale 1.
2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies créées dans la zone.

6.2 - Dispositions particulières

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et les installations hors normes, comme les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et les installations hors normes, comme les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

2. Hauteurs

2.1. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.

2.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

11.3. Toitures

Le traitement des toitures doit être homogène

Les toitures peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°

11.4. Clôtures

11.4.1 - Dispositions générales

Le traitement des clôtures doit être homogène

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

11.4.2 - Dispositions particulières

Afin de respecter les normes de sécurité liées aux bâtiments ou installations assurant la distribution électrique, la hauteur de la clôture pourra être adaptée pour répondre aux normes de sécurité vis-à-vis du risque électrique.

Dans ce même souci de respecter les normes de sécurité, l'apport végétal n'est pas autorisé.

11.5. Autres dispositions

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

13.2 - Dispositions particulières

Concernant les bâtiments ou installations assurant la distribution électrique, afin de respecter les normes de sécurité liées au risque électrique, aucune plantation n'est autorisée.

ARTICLE UE 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Il est fixé à 0,15, en zone UE.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70