

ZONE UE

La zone UE est réservée à des équipements et aménagements publics communaux ou destinés à l'exploitation du domaine privé communal.

En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, et non les seules catégories énumérées à l'article 2, doivent respecter le règlement du PPRI.

Pour les terrains situés en zone archéologique, se reporter aux annexes.

Rappels.

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les constructions nouvelles, installations, travaux et aménagements divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-9 à R.421-12, R421-17, R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UE.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles figurant à l'article UE.2.

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

En zone inondable, seules sont autorisées les constructions ou installations qui répondent aux conditions du P.P.R.I..

Sont admis sous réserve de ne pas générer de nuisances pour leur voisinage :

1. Les équipements publics nécessaires au développement des activités de services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations de la zone.
3. L'aménagement, la transformation, la reconstruction, ou l'extension mesurée des bâtiments existants.
4. Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.
5. L'implantation d'équipements destinés à la production d'énergies renouvelables et locaux techniques annexes.

ARTICLE UE.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 4,00 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 4,00 mètres de hauteur).

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol, soit un accès automobile relié à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus à sens unique.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie piétonnière aura une largeur minimum de 2 m.

Toute piste cyclable aura une largeur minimum de 3 m pour un double sens et 1,50 m pour simple file.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile pour que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE.4- DESSERTE 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 équipée d'un dispositif anti-retour d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires § 4.4.).

2. Assainissement (cf. annexes sanitaires § 5 et 6)

Les constructions sont obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau public n'existerait pas, les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome. Ces dispositifs seront conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des EU et effluents non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, est subordonné à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L.1331-10 du Code de la santé publique).

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires à débit pérenne.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de constructions de plus de 350 m² SHOB, il sera réalisé sur l'unité foncière, des dispositifs appropriés permettant le stockage temporaire des EP, puis l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents.

3. Réseaux divers

Dans la mesure du possible, les réseaux divers (électriques, de distribution d'énergie, de télécommunications...) doivent être réalisés en souterrain.

Éventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade pour les parties construites en continu. Pour toute opération, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence ou, tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

ARTICLE UE.5- CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, une superficie minimale de terrain de 1500m² est nécessaire pour l'installation des dispositifs d'assainissement autonome, conformément au Schéma directeur d'Assainissement.

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

1. Recul par rapport aux routes départementales

Hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- RD 115 E⁴ et RD 115 E⁵ : 10 m pour les habitations et 8 m pour les autres constructions.

2. Recul par rapport à la voie ferrée Paris / Irun

Le recul minimum par rapport aux voies est de 50 mètres.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de la zone non aedificandi de la voie ferrée ou des départementales, les réhabilitations, les extensions limitées à 30% SHON sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs et de ne pas réduire la marge de recul existante.

3. Recul par rapport aux voies communales

Toute construction ou installation, balcons non compris peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- dans le cas de terrains desservis par deux voies il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une de ces voies.

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie une implantation différente peut être admise pour respecter la végétation existante.

4. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

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

L'implantation des constructions se fera soit :

- en ordre semi continu, continu ou discontinu. Lorsqu'une construction n'est pas

contiguë à une limite séparative elle doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 avec une distance minimum de 4 m par rapport à cette limite.

- toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour respecter la végétation existante.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à satisfaire aux conditions suivantes : une distance d'au moins 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de conditions de hauteur pour les constructions admises dans la zone.

ARTICLE UE.11- ASPECT EXTERIEUR.

En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les projets devront tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public, de la topographie, de l'orientation.

ARTICLE UE.12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE .13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

ARTICLE UE .14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE.