CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue recouvre des terrains à vocation d'équipements collectifs situés au sud du territoire communal. L'un reçoit un centre de formation professionnelle, l'autre des équipements de sport et de loisirs.
Il convient de maintenir ces vocations et de permettre d'éventuels compléments.

La zone Ue est concernée par les risques d'inondation.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'hôtel
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les constructions à destination agricole.
Les carrières.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite du C.O.S..

Les constructions à destination **d'équipements collectifs à usage de sport et de loisirs**.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs d'enseignement et de formation**.

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Ue est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie, est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :
Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts
Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes connues
Les constructions et ouvrages autorisés doivent respectés les prescriptions du paragraphe **« Dans les territoires inondables »**

ARTICLE Ue 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.

Toute construction nouvelle doit respecter une marge de reculement de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction implantée à l'alignement*.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera prévu une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres remarquables repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.