

## **CHAPITRE 6 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

#### **CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE**

**La zone UE** est une zone urbaine qui accueille majoritairement les grands équipements publics de la commune.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 :**

##### **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle.
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier et qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone (conditions cumulatives),
- Les dépôts de véhicules de plus de 5 unités,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les abris précaires ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les parcs d'attractions.

## **ARTICLE UE 2 :**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation en lien avec les équipements publics,
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'un équipement existant,
- Les chaufferies, climatisations, etc..., à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements d'intérêt public,
- Les affouillements et exhaussements du sol de moins de 2 mètres de hauteur ou profondeur et de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie; ou ceux liés, soit à des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, soit à des travaux d'intérêt général nécessaires à l'équipement et au paysagement de la zone

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 :

#### ACCES ET VOIRIES

##### PRINCIPE GENERAL

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, PMR...) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

##### 3.1- ACCES

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

3.1.2 - Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3,50 mètres de large.

##### 3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 mètres. Toutefois, cette emprise peut être réduite à 3,5 mètres en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

3.2.3 - Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

### ARTICLE UE 4 :

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eau potable.

##### 4.2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions fixées par les service gestionnaire du réseau.

##### 4.2.1 - Eaux usées

Les constructions et installations nouvelles engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures et bacs à graisse avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

### **4.4 - COLLECTE DES DECHETS**

La collecte des ordures est organisée sur l'ensemble de la ville sous forme de collecte sélective. Les installations nécessaires à cette collecte doivent être prévues dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation sur l'unité foncière même. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures des occupants en attente de collecte.

### **4.5 - DEFENSE INCENDIE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

## **ARTICLE UE 5 :**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 6 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 – REGLE GENERALE**

6.1.1 - Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages. (Dans le cas de voies privées existantes ou projetées, l'alignement est pris à la limite effective de la voie).

6.1.2 - D'autres implantations pourront néanmoins être admises ou requises, notamment :

- pour assurer une continuité de volumes avec les bâtis existants sur les parcelles voisines,
- dans le cas de surélévation ou d'extension d'immeubles existants,
- dans le cas de parcelles situées en limite de zone.

#### **6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARCELLES DONNANT SUR DES VOIES D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE A 8 METRES**

Dans le cas de parcelles constructibles desservies par des voies publiques ou privées d'une largeur inférieure à 8 mètres, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8 mètres minimum de l'axe de la voie.

#### **6.3 – EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE**

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte des réseaux visés à l'article 4.

## **ARTICLE UE 7 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 – REGLE GENERALE**

Les constructions nouvelles et leur extension pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété, soit isolées des limites séparatives.

En cas de retrait de la façade ou partie de façade comportant des baies, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 4 mètres.

En cas de retrait de la façade ou partie de façade aveugle, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de ces façades au point de la limite séparative le plus rapproché ne peut être inférieure à 2.5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

## **ARTICLE UE 8 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

#### **SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte des réseaux visés à l'article 4.

## **ARTICLE UE 9 :**

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 :**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 – REGLE GENERALE**

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte des réseaux visés à l'article 4.

##### **10.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DISPOSITIFS DES RESEAUX D'INTERET PUBLIC DE TRANSMISSION ET RECEPTION HERTZIENNES**

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à ces règles de hauteur. Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

## ARTICLE UE 11 :

### ASPECT EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES

#### 11.1 – PRINCIPE GENERAL :

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Les autorisations peuvent être refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains - et notamment dans les secteurs de covisibilité avec les éléments de paysage et de patrimoine architectural.

#### 11.2 – ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes (garages, boxes, abris de jardin, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

#### 11.3 - LES TOITURES :

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

~~Dans le cas de toitures à pentes, l'angle de celles-ci ne peut être supérieur à 35°.~~

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### 11.4 – LES CLOTURES :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres.

#### 11.5 – DISPOSITIONS DIVERSES :

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront généralement implantées en retrait de la façade, le moins visible possible depuis la voie publique; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

## **ARTICLE UE 12**

### **STATIONNEMENT**

#### **12.1 - RAPPEL :**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Cependant, lorsque le respect de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme que le constructeur ne peut surmonter sauf à déroger au règlement en ne réalisant pas les aires de stationnement prévues, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée de 15 ans (le terrain d'assiette de ce parc doit être déjà acquis, et son financement assuré),
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé distant de 300 mètres au plus de la construction ou de la réalisation d'aires de stationnement situées à 300 mètres au plus de la construction,
- soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, prévue aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'urbanisme,

#### **12.2.- CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES**

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,40 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 2,50mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%. Les rampes d'accès desservant les sous-sols des constructions ne peuvent être considérées comme des aires de stationnement.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

### 12.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur, doit faire l'objet d'une note justificative. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie. 5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie	Ratio applicable
équipements	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.

#### Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

## ARTICLE UE 13 :

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

#### 13.1 – PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

#### 13.2 – OBLIGATION DE PLANTER ET VEGETALISER

Une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre – ou aires de jeux et de loisirs perméables - à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de cette même surface libre de toute construction.

Les parties engazonnées et plantées des dalles de couverture des parkings enterrés, semi-enterrés ou de rez-de-chaussée pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en surfaces végétalisées, à condition qu'elles se situent à moins de 4 mètres de hauteur par rapport au sol naturel, et qu'elles soient traitées de

façon à rendre leur plantation durable (épaisseur de terre végétale au-dessus du complexe d'étanchéité supérieure à 0,40 mètres)

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement (cf. article UE.12).

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètres minimum des limites.

### **13.3 – VOLET PAYSAGER**

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

#### **ARTICLE UE14 :**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.