

## **Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ue**

Cette zone est réservée à l'accueil des équipements sportifs de la commune et leurs annexes.

Elle comprend un sous secteur Ue1 destiné à accueillir les installations sportives du collège privé la Châtaigneraie (salle de sport et plateaux d'évolution).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord des chaussées de la RN14 et de la RD138 classées en catégorie 3 telle qu'elles figurent sur le plan de zonage de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ue sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux ou de sport ouvertes au public et les travaux d'infrastructures y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R443.7)
  - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Toutes constructions sauf celles visées à l'article Ue-2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **Article Ue-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage de sports ou de loisirs.
- 2.2 L'extension et l'aménagement des constructions et installations sportives existantes.
- 2.3 Les constructions d'habitations liées à la vocation de la zone.

## **Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol**

### **Article Ue-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### **3.2 Voirie**

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

### **Article Ue-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux pluviales.**

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

#### 4.2.2 Eaux usées.

Toute construction le nécessitant doit être desservie par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales sont raccordées au réseau d'assainissement public lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques de ses effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires) à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### 4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

#### **Article Ue-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article Ue-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions et installations seront implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait de 5 mètres minimum.

#### **Article Ue-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article Ue-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la hauteur du plus haut bâtiment.

#### **Article Ue-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article Ue-10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction au point le plus haut de la construction, est fixée à 12 mètres.

#### **Article Ue-11 Aspect extérieur**

11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

11.2 L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions

ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

- 11.3 Les façades auront un aspect homogène. Les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriété.

#### Les clôtures

- 11.4 L'édification et la modification de clôtures sont soumises à autorisation.
- 11.5 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- 11.6 Les clôtures sont constituées soit :
- d'une haie végétale composée d'essences variées, choisies de préférence parmi celles citées au titre V.
  - d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées choisis de préférence parmi ceux cités au titre V.
- 11.7 Pour l'édification des murets, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- 11.8 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.5 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.
- 11.9 Dans la zone Ue1, les clôtures seront uniquement constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage obligatoirement doublé d'une haie végétale mélangeant les essences choisies de préférence parmi celles citées au titre V.

### **Article Ue-12 Stationnement**

#### **Stationnement des véhicules.**

- 12.1 Il n'est pas fixé de règles.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

#### **Stationnement des vélos.**

- 12.3 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés les installations à vocation de sports et de loisirs. Ainsi, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.

### **Article Ue-13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

- 13.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie. Il est recommandé de planter des arbres remarquables (cèdre, if, hêtre, magnolia, érable, tilleul, séquoia, marronnier ...).

- 13.2 Les espaces libres aménagés en espaces verts représenteront au minimum 20 % de la superficie totale de la parcelle.
- 13.3 Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre à haute tige (platanes, érables...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.4 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés,
  - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus,
  - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire.
- Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

### **Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ue-14 Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.