

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Il s'agit des grands secteurs d'équipements présents dans la ville. Ils ne devraient pas connaître d'évolutions majeures



**ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de bureaux.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UE2.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UE 2.

**ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2-1 Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :**

- de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
- de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

**2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition :**

- d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,
- et de ne pas être de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

**2-3 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.****2-4 Les constructions à usage de commerces à condition que ceux-ci soient en lien avec la vocation de la zone.****ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3-1 Les accès**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3- 2 Les voiries**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront pas être inférieures à 3.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

**ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement**

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**4-2-1 Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage ou déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**4-2-2 Eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) :**

Le déversement des eaux claires dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

**4-2-3 Eaux pluviales :**

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable au cas par cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux.
- Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- Les rejets d'eaux pluviales des saillies et balcons doivent être recueillis et en aucun cas rejetés sur le domaine public.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### ARTICLE UE 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

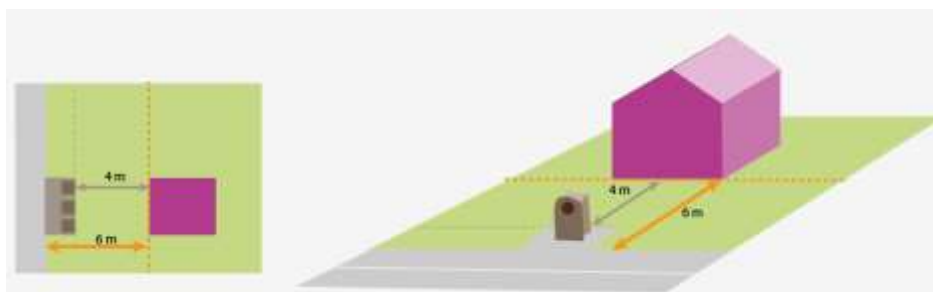
##### 6-1 Disposition générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

##### 6-2 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

**6-3** Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes. Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes.



##### 6-4 Implantation par rapport aux autoroutes

- Dans les zones non aedificandi repérées sur le document graphique : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les

extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement.  
Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m<sup>2</sup>.

- Dans la première marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Dans la seconde marge de recul repérée sur le document graphique : les constructions nouvelles à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 12 mètres y sont interdites.

## 6-5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

## ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7-1 Définitions

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

La hauteur (H) correspond à la différence d'altitudes entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

### 7-2 Dispositions générales

- 7-2-1** La construction est implantée en respectant les conditions suivantes :  
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

- 7-2-2** Modalités de calcul du retrait :  
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à **1 mètre**.

### 7-3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

### 7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

**ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et plus particulièrement de la nature et de la volumétrie des constructions environnantes destinées à être maintenues.

**ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Dispositions générales**

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigées, toute tranche commencée est due.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-2.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement**

Lors de toute opération de construction de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé la réalisation du nombre de place fixé ci-après. Ces dispositions sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

**12-2-1 Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de :
  - de 1 place par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
  - de 1,3 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

**12-2-2** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

### 12-3 Stationnement des vélos

**12-3-1** Pour toute construction destinée à l'habitation comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m<sup>2</sup> en respectant une surface de plancher de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de taille supérieure, avec une surface de plancher minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**12-3-2** Pour toute construction destinée au bureau : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une surface de plancher représentant 1,5 % de la surface de plancher totale de la construction. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

**12-3-3** Pour toute construction destinée à l'entrepôt, l'industrie, l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12-3-4** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif il doit être prévu des aires de stationnement des vélos adaptées à la fréquentation de l'équipement.

Pour les établissements d'enseignement : 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves

### 12-4 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, effective et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :  
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;  
largeur : 2,50 mètres.  
6 mètres de dégagement
  - En cas de stationnement en épi :  
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
largeur : 2,50 mètres.
  - En cas de stationnement longitudinal :  
longueur : 5 mètres ;  
largeur : 2 mètres.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

**13-2 Obligations de planter****13-2-1 Les espaces libre de toute construction en élévation et de parking**

Les espaces libres de toute construction en élévation et de parkings doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **30 %** au moins des espaces libres doivent être traités en espaces non imperméabilisés
- **10 %** des espaces libres doivent être traités en espace de pleine terre d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égale à un carré de 1.50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.