



MAIRIE - 85220

### CHAPITRE 3

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

##### **Caractère du secteur :**

Le secteur Ue correspond au pôle d'équipements collectifs de l'agglomération. Il coïncide avec les terrains de sports et de loisirs situés à l'Est du centre bourg.

Le secteur Ue se caractérise par :

- la présence d'équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, aires de détente...) ou d'équipements techniques (ateliers municipaux, ...)
- une faible densité, un parcellaire assez lâche et un bâti construit en retrait des voies ;

##### **Vocation du secteur :**

Il s'agit de permettre :

- la réalisation d'aires de détente et de loisirs (aires de jeux, plan d'eau, ...) en continuité de quartiers résidentiels ;
- le développement des équipements collectifs (activités culturelles, de sports, de loisirs, équipements techniques, ...),
- tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les constructions à destination de bureaux et services autres que celles définies à l'article Ue 2 ;
- Les constructions à destination d'hôtellerie autres que celles définies à l'article Ue 2 (restauration) ;
- Les garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...)) ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation.

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

**2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 sont admises dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14.**

**2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Ue 3 à Ue 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
  - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements,
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination de bureaux et services à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
- Les reconstructions à l'identique, après destruction par sinistre, dans les conditions décrites à l'article 6 des Dispositions Générales ;

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE Ue 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

##### **3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **3.2 - Voirie**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

##### **3.3 - Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

## **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

### **4.4 - Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

**ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile****6.1.1 - Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

**6.1.2 - Dispositions particulières**

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

**6.2 - Autres voies et emprises publiques** (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

**ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 - Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

**7.2 - Dispositions particulières**

**Services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

**11.2 - Façades**

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt claires, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

L'ensemble des dispositions de cette section relatives aux couleurs des façades ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux campings et aux commerces.

### **11.3 - Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

### **11.4 - Extensions ultérieures**

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

### **11.5 - Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.6 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **11.7 - Clôtures**

*Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.*

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

**ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

**ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.