
2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement aux équipements d'intérêt public et services ouverts au public. Ils sont desservis (ou prévus au titre du Schéma d'Assainissement Communal) par le réseau collectif d'eaux usées.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au Schéma Communal d'Assainissement).

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

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1 Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2 Les exploitations de carrières ;
- 3 Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 4 Les installations classées non compatibles avec la notion de service aux personnes, d'intérêt public et ouvertes au public, en particulier les installations industrielles et artisanales classées ou non ... ;
- 5 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE 2 ci-dessous ;
- 6 Les activités économiques industrielles, artisanales et de services sans rapport avec la vocation de fréquentation publique et d'intérêt public ;
- 7 Les camping / caravaning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire.

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

Sont admis sous condition particulière les types d'occupation et d'utilisation du sol ci-après :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont nécessaires préalablement :
 - à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...) ;
- ⇒ Toutes les constructions, réfections, extensions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens ;
- ⇒ Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- ⇒ Les installations de jeux et de sports sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone ;
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.
- ⇒ Les logements inscrits dans les programmes d'équipement public pour le service autorisé dans la zone (gendarmerie, maison de retraite...).

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone d'Equipements d'intérêt publics et de services ouverts au public (UE), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UE 4. 1 : Desserte en eau potable , desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UE 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UE 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier) ;

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparatif.

UE 4.2.2 : Eaux résiduaires sanitaires non domestiques

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- ⇒ Les eaux résiduaires non domestiques et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- ⇒ Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UE 4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire, et selon les prescriptions fixées au titre d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec :

⇒ un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

⇒ en limite séparative ;

⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 4,00 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 10,00m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en zone UE.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants – dans le cas où il n'y a pas d'autres solutions techniques.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale, ne peut dépasser 6 m pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule – Rappel : *En zone à vocation d'équipements d'intérêt public (UE), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8)*

UE 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation : Non réglementé

Pour les constructions nouvelles : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

UE 11. 2: Prescriptions architecturales pour les façades : enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

UE 11. 3 : Clôtures et portails :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En bordure de voie et emprise publique :

- a) La clôture sera constituée d'un grillage **simple torsion de ton vert foncé** dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles –ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.
- b) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.
- c) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.
- d) La création d'un mur est possible avec une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m, en pierre naturelle typique de la région, ou composé d'un enduit **ton beige légèrement ocré** et comprenant dans ce cas un appareillage de pierre naturelle de la région.

2. En limite séparative :

- a) La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- b) La création d'un mur est possible avec une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m, en pierre naturelle typique de la région, ou composé d'un enduit ton pierre de teinte claire et comprenant dans ce cas un appareillage de pierre naturelle de la région.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

UE 11. 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application des dispositions Barnier aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

- ⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :
- soit sur une façade du bâtiment ;
 - ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2, 00m et d'une longueur maximale de 5, 00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
 - ou encore en « sucette » ou « totem » d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UE 13 . 1 : Cadre général

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'utilisateur de la voie.

UE 13 . 2 : Traitement des emprises bordant le domaine routier départemental :

Une bande paysagère de 10 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, traitée :

- ⇒ *soit par une haie arbustive en appui de la limite du domaine public ;*
- ⇒ *soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :*

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.