

ZONE UE

La zone UE

La **zone UE** correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisir, équipements d'intérêt général à caractères culturels, culturels, sociaux, sportifs ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers ; stationnement, vestiaires, dispositifs paysagers, bâtiments d'accueil, ...).

- ❑ C'est la **zone** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.
- ❑ C'est aussi le **secteur du Poirier Saint-Rémi** qui à terme nécessite la présence d'équipements publics à vocation socioculturelle. Notamment par la création du « Musée du tracteur » dans le volume du bâtiment existant (400 m² de surface de plancher) et la réalisation à plus long terme d'un bâtiment de superficie équivalente pour répondre à l'optimisation du fonctionnement des équipements existants et adapté au poids démographique croissant de Fontenay-le-Vicomte.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS :**

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, soumises ou non à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, à usage industriel, d'artisanat, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles, de commerce, de bureau, d'activités hôtelières ou de services.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE 2.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- L'ouverture de carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

En matière de démolitions :

- la démolition, la suppression ou les travaux sans autorisation préalable, qui sont de nature à impacter toute construction ou élément remarquable recensé au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

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

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
 - dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

SONT ADMIS

1 – sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions générales), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe du présent règlement.

2 – Dans les conditions particulières fixées ci-après :

- Les constructions si elles sont destinées aux équipements collectifs (publics ou privés) à usage culturel, culturel, de formation, de loisir, sportif, aménagements de promenades, et installations qui y sont liées (parcs de stationnements, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc.), social ou administratif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme exclusivement au droit du Foyer Rural.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur 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.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- **La rétention à la parcelle lorsqu'elle est possible techniquement reste la règle en vigueur.**
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.

Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants sauf impossibilité technique reconnue.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en retrait pour permettre une meilleure intégration dans le site.

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

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale 2,50 mètres.

Ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus, les bâtiments reconstruits en cas de sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UE 12 et UE 13 du présent règlement.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- Les extensions ou reconstruction d'aspect et de surface de plancher identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

GENERALITES

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement pour les habitations autorisées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.