

## CHAPITRE 3 : ZONE UE

### ZONE D'EQUIPEMENT

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UE correspond aux principaux équipements pédagogiques, éducatifs sportifs, culturels et de loisirs de Cormery. Elle identifie particulièrement le pôle primaire, rue des Roches et le Collège, rue du Collège.

#### DESTINATION DE LA ZONE

---

La zone UE est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation éducative, pédagogiques, de loisirs, sportive ou culturelle.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Sont interdits :**

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

---

**Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*

**Sont seules autorisées**

***Les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions, occupations du sol, aménagements et installations à usage d'équipement liées et nécessaires au fonctionnement d'un pôle éducatif, pédagogique, sportif et de loisirs ou culturel, ainsi que leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 1 – ACCES

##### *Définition*

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

---

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

**1 - EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- En l'absence de réseau collectif, un épandage sur la parcelle doit être prévu.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

***Eaux de piscines***

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

**3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS**

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

---

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

- Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies.

**Exceptions pour :**

- les extensions, aménagements de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente : implantation libre,
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - sur une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité,
  - ou à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
  - Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative.
  - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
  - pour la reconstruction après sinistre,
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Article non réglementé.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### **Définition**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

### **Expression de la règle**

- La hauteur maximale des constructions est de 13 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 8 m au faîtage.

### **Exceptions pour**

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

---

### **1 - GENERALITES**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage et l'environnement urbain.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

### **2 – ABORDS DES BATIMENTS**

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

### **3 - FACADE**

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

### **Sont interdits :**

- les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibrociment.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

**4 – TOITURES**

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibrociment de teinte sombre, bacs aciers prélaqués de couleur sombre).
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

**5 - CLOTURES**

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.
- D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres.
- Elles pourront être doublées d'une haie vive.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Article non réglementé