

ZONE U : Le secteur UE

Le secteur Urbain d'Équipements :

« Le secteur UE correspond aux parcelles à vocation d'équipements communaux et de services d'intérêt général présents sur la commune. Il s'agit de quelques sites pour lesquels la commune souhaite adapter son document d'urbanisme et ainsi favoriser le développement d'un pôle d'équipements sur Epouville.

Objectifs recherchés :

- ✓ Maintenir et pérenniser les équipements et les services d'intérêt général sur Epouville ;
- ✓ Encadrer l'évolution des équipements publics et des services d'intérêt général en les intégrant dans un zonage spécifique ;
- ✓ Adapter les équipements en fonction des besoins des Epouvillais ;
- ✓ Assouplir le règlement écrit en fonction des besoins des utilisations du sol. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, pages 49 à 51)

Les terrains sont tous équipés et desservis par les réseaux d'eau et d'assainissement. Ils sont également tous déjà largement construits.

Aucun indice de cavités souterraines n'a été recensé dans le secteur UE.

Par contre, il est impacté par des périmètres de risque érosion identifiés au zonage réglementaire du PPRI de la Lézarde, approuvé le 06 mai 2013. Dans ces secteurs identifiés, la constructibilité est soumise aux prescriptions réglementaires prévues par ledit PPRI.

Article UE.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

UE.1.1. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UE.2.

UE.1.2. Les constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle, d'entrepôt, ainsi que les zones d'activités.

UE.1.3. Les constructions à destination agricole ou forestière.

UE.1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UE.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

UE.1.6. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

UE.1.7. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

UE.1.8. Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.

UE.1.9. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Article UE.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions :

UE.2.1. Les constructions à destination d'équipement public et de services d'intérêt collectif, ainsi que leurs annexes et extensions.

UE.2.2. Les aires de sports ouvertes au public.

UE.2.3. Les constructions à destination de logement de fonction et de gardiennage, à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées du bâtiment.

UE.2.4. Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

UE.2.5. Les aires de stationnement.

UE.2.6. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

UE.2.7. Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Les reconstructions :

UE.2.8. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la demande de reconstruction intervienne dans les 4 ans après le sinistre. Au-delà de ce délai, la reconstruction d'un bâtiment détruit est soumise aux règles du PLU en vigueur.

UE.2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- que la vocation de la construction soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité ;
- la reconstruction et l'extension mesurée doivent, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

UE.2.10. Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article UE.3. : Accès et voirie

Les accès :

UE.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

UE.3.2. La plupart des accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale.

UE.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers. Dès que cela est possible, le nouvel accès doit être jointif à un accès existant.

UE.3.4. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

La voirie :

UE.3.5. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

UE.3.6. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons (et des cycles).

UE.3.7. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Article UE.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

UE.4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

UE.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

UE.4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

UE.4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

UE.4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

UE.4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

UE.4.7. Les opérations d'urbanisme visant à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

UE.4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

UE.4.9. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

UE.4.10. Pour toute nouvelle construction, un dispositif de récupération des eaux pluviales peut être installé. Celui-ci ne doit pas être visible depuis les espaces publics.

Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :

UE.4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article UE.5. : Caractéristiques des terrains

UE.5.1. Pour les nouvelles constructions principales, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

UE.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article UE.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UE.6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques. Celui-ci doit être paysagé en compatibilité avec l'article UE.13.

UE.6.2. L'article UE.6.1. ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux agrandissements et extensions d'équipements publics qui peuvent être implantés sans restriction de recul.

Article UE.7.: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux voies et limites séparatives.

UE.7.2. L'article UE.7.1. ne s'applique pas en limite avec le secteur UR, où une distance d'éloignement par rapport aux limites séparatives est obligatoire et est portée à 20 mètres minimum.

UE.7.3. L'article UE.7.1. ne s'applique pas aux agrandissements de bâtiments existants et aux annexes, qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou, qui peuvent être implantés avec un recul inférieur à 5 mètres mais au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

UE.7.4. L'article UE.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives.

Article UE.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article UE.9. Emprise au sol

UE.9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 45% de l'unité foncière.

Article UE.10. Hauteur maximum des constructions

UE.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

UE.10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres hors-tout. Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés en cas de nécessité technique.

UE.10.3. La hauteur maximale autorisée des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services ou d'intérêt collectif est de 12 mètres à l'égout de toiture.

Article UE.11. Aspect extérieur

UE.11.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

UE.11.2. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

UE.11.3. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

UE.11.4. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

UE.11.5. Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative doivent présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur).

Les façades :

UE.11.6. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

UE.11.7. Les parements des façades doivent être réalisés soit :

- en bardage bois ;
- en béton architectonique ;
- en brique ou parements de terre cuite ;
- en matériaux composites ;
- en bardage métallique lisse (non nervuré) thermo laqué en usine dans un maximum de 80% de l'ensemble de la construction.

D'autres matériaux de façades peuvent être utilisés à hauteur de 25% maximum de l'ensemble de la construction.

UE.11.8. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants ou d'aspect médiocre est interdit.

UE.11.9. L'ensemble des matériaux doit présenter un aspect non brillant.

UE.11.10. La couleur blanche pure est admise de façon ponctuelle : elle doit représenter moins de 25% de l'ensemble de la construction.

UE.11.11. Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.

Les clôtures :

UE.11.12. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

UE.11.13. Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite séparative, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un soubassement.

Article UE.12. Stationnement des véhicules

UE.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

UE.12.2. Les parking et parc de stationnement extérieurs doivent être traités en matériaux perméables et peuvent être végétalisés. Dans tous les cas, ils doivent être accompagnés de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées et s'intégrer à l'environnement immédiat.

UE.12.3. Sur les aires de stationnement (parking ou parcs) ou à proximité immédiate, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

UE.12.4. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme « *Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement prévues par le règlement du PLU, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking privé ou public ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement* ».

UE.12.5. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à usage d'équipements publics et services d'intérêt collectif :

- le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'1 place par 200 m² de surface de plancher supplémentaire.

Chaque construction doit prévoir les places nécessaires au stationnement des vélos et des deux roues motorisées.

Article UE.13. Espaces libres et plantations

UE.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

UE.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

UE.13.3. Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.
Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière.

UE.13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

UE.13.5. Les marges libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont à traiter en priorité et plantées en vue de former un écran de verdure garantissant l'intégration paysagère des installations.

UE.13.6. Les emprises nécessaires à la rétention hydraulique ou à l'acheminement des eaux pluviales et de ruissellement sont à intégrer dans la surface des espaces verts.

UE.13.7. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement aériennes de plus de 1 000 m² doivent être divisées par des espaces plantés.

UE.13.8. Les cours de service doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

Article UE.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

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