

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (équipements scolaires, sportifs, ...).

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *La Pointe du chemin Piquet* », « *La Corderie* », « *L'Etang* », « *La Carrière des Rocs* », « *Champs de Fontaury* » et « *La Ville* ».

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

Ainsi que :

- a) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- b) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont admises à :

- a) Les constructions nouvelles à condition que leur usage soit d'intérêt collectif.
- b) Les extensions et aménagements des constructions existante à condition que leur usage soit d'intérêt collectifs.
- c) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m²
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (liées à la voirie, aux réseaux divers, ...).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

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

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées.

Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Menuiseries

Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.

Façade

Les couleurs ne figurant pas au nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie, sont interdites.

Éléments particuliers de façades

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

Les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnu au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

