

ZONE Ue

Caractéristiques de la zone :

La zone Ue est une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif : sportifs, culturels... qui s'applique notamment sur du foncier communal (écoles, terrain de sport, abords de la Fontaine de la Roche...).

Définitions des termes en italiques dans le règlement de la zone ci-après :

- **Recul** : le « recul » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées.
- **Retrait** : le « retrait » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à une voie ou emprise publique) et de fond de parcelle.

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

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies en application du Code de l'Urbanisme.

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

ARTICLE UE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- les constructions à destination d'habitation, ou le changement de destination vers cette destination.
- les constructions à destination de commerce ou activités de service, ou le changement de destination vers cette destination.
- les constructions à destination d'industrie ou le changement de destination vers cette destination. les affouillements et exhaussements de sol, sauf exception admise sous conditions à l'article UE2.
- l'aménagement de terrains de camping – caravaning, de parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles respectent certaines conditions décrites ci-après :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif (équipements sportifs et autres équipements recevant du public), dès lors qu'elles sont compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - à des impératifs techniques ;
 - et/ou à la restauration du bâti existant ;
 - et/ou à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 Voirie

Les nouvelles voies créées, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UE.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes sanitaires).

4.2 Eaux pluviales

Pour toute construction, installation ou aménagement nouveau, les eaux pluviales générées par l'opération seront résorbés sur le terrain d'assiette du projet.

Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré ; les eaux pluviales devront être traitées avant rejet. Dans ce cas, les débits de fuite ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune et les équipements nécessaires seront dimensionnés en conséquence.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

4.3 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.4 Alimentation en énergie et réseaux de télécommunications

Pour toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*recul*)

Les constructions seront implantées avec un *recul* minimum de 4 mètres par rapport au bord de la voie ou l'emprise publique

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*retrait*)

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un *retrait* par rapport à cette limite. En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 Dispositions générales pour les constructions**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, ou dans leurs espaces libres, et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- sont soumis soit à un permis de construire, soit à une déclaration préalable ; leur démolition est subordonnée à un permis de démolir.
- devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Seront encouragés les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur exemplaire (formes, matériaux, couleurs...).

11.2 Clôtures

Les clôtures pleines perpendiculaires au sens du ruissellement sont interdites.

Dans le cas de plantation de haies, leurs caractéristiques sont précisées à l'article UE13.

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

12.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations, définis ci-dessous, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Norme de stationnement applicable pour les constructions nouvelles et les changements de destination : le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction de la nature de l'activité, de la fréquentation et de l'offre en stationnement existante à proximité.

12.2 Stationnement des vélos

Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100 m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.

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

13.1 Aménagement paysager et plantations

Les arbres isolés, les espaces boisés et les haies identifiés au plan de zonage comme élément de patrimoine doivent être conservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Les haies seront constituées d'essences variées et locales ; les haies mono spécifiques de conifères sont interdites (cf. Cahier de recommandations, en annexe).

Les remodelages éventuels du terrain ne devront pas modifier l'écoulement des eaux.

13.2 Aménagement paysager des espaces de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement de véhicules légers doivent être plantées et ombragées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Suivant le parti paysager, des arbres en nombre égal peuvent être regroupés.