

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée destinée à l'implantation des services publics quel que soit leur mode de gestion, public ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...)

Deux secteurs sont classés en zone UE.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.5 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.6 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 1.7 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière, ou d'industrie.
- 1.8 Les constructions faisant l'objet d'une protection, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver sont interdites de démolir.
- 1.9 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

ARTICLE 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentent un lien de connexité avec celui-ci :

- 2.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de fonction d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerces.
- 2.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.

- 2.3 Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tels que pylônes...
- 2.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
- 2.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail.
- 2.6 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
 - soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
 - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.7 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
 - 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
 - 4,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,5 mètres d'emprise.

3.2 - Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

ARTICLE 4 UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, Les aménagements pourront cependant garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En tous les cas, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 - Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Sauf disposition particulière inscrite au plan de zonage, les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).

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

Pas de prescription

**ARTICLE 9 UE :
EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 UE :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres
- 10.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**ARTICLE 11 UE :
ASPECT EXTERIEUR**

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel : au terme de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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 à 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.

**ARTICLE 12 UE :
STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**ARTICLE 13 UE :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 14 UE :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

ARTICLE 15 UE :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 UE :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.