

## ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone Ue est destinée à la réalisation d'installations et d'équipements publics d'intérêt collectif ou d'habitat (logements sociaux au sein du secteur Ue3).

Elle comprend :

- un **secteur Ue1** au Sud du village – secteur concentrant une part importante des équipements communaux existants (espaces à vocation de sport/loisirs, salle des fêtes...)
- un **secteur Ue2** et au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir de nouvelles installations et équipements publics (parking paysager, terrain de sports...).
- un **secteur Ue3** au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir des équipements publics structurants, ainsi que des logements sociaux.

La zone Ue est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ue est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

### ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans les secteurs Ue1 et Ue2 :

- les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article Ue2,

**ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus, sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ue1 et Ue3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, sous réserve d'être intégrés au volume des équipements auxquels ils se rapportent.
  
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*
  
- les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation des espaces cultivés en zone urbaine identifiés sur le plan de zonage au titre du 9° de l'article L.123-1 du Co de de l'Urbanisme.

De plus, sont autorisées sous conditions dans le secteur Ue2 :

- les installations et les aménagements publics d'intérêt collectif (parking paysager, plantations, aires de sports/loisirs, jardins familiaux), ainsi que les éventuelles annexes et locaux techniques qui leur sont liés (vestiaires, sanitaires, buvette, abris de jardins...).

De plus, dans les secteurs Ue2 et Ue3 – lieu-dit « Sous le village », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

### **ARTICLE Ue 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails, qui devra se faire à l'intérieur des terrains.

Tout nouvel accès sur la D973 est interdit.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

### **ARTICLE Ue 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, le réseau pluvial est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, le rejet des eaux pluviales dans les fossés existants en bordure des voies départementales ou communales est interdit. Les eaux pluviales doivent, dans ce cas, être gérées à la parcelle.

### **Electricité**

Les raccordements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

### **Eau – Incendie**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

### **ARTICLE Ue 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, formé par des constructions existantes, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes pourront s'édifier à cet alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

### **ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,

- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

#### **ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions**

##### Dans les secteurs Ue1 et Ue3 :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, celle-ci peut se faire dans la limite de la hauteur de la construction existante.

##### Dans le secteur Ue2 :

La hauteur maximum des annexes et locaux techniques liés aux installations et aménagements publics d'intérêt collectif autorisés dans la zone ne devra pas excéder 3,5 m au faîtage pour les abris de jardin et 3,5 mètres à l'égout / 5 m au faîtage pour les autres annexes ou locaux techniques.

#### **ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Des adaptations aux dispositions ci-dessous pourront être admises pour des constructions respectant certains critères de performance énergétique et/ou comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (constructions bioclimatiques...).

#### ***Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les

coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ***Aspect des constructions***

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti.

### ***Couvertures***

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) sont autorisées sous réserve d'être intégrées au volume de la toiture.

### ***Traitement des façades***

Pour le traitement des façades sont autorisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires, et notamment le blanc sont interdits),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront s'intégrer dans le site et les paysages.

## **ARTICLE Ue 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les éléments du paysage à préserver (EPP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EPP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumise à une prescription d'EPP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher du bâtiment existant, si elle améliore l'unité générale de l'EPP ou pour créer un accès à une construction existante ou nouvelle. Les annexes, abris de jardins ou garages sont interdits.

#### **ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.