

Zone Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est destinés à accueillir des équipements publics ou collectifs (équipements scolaires, sportifs/de loisirs). Elle se situe à l'Est du village.

La zone Ue est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'artisanat,
- à usage de commerce,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ue2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs..

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...).
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- 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.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (établissements d'enseignement,...), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 habitations et doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

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).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement au moins égal à la moitié de leur hauteur. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur. Ce recul ne peut pas être inférieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Le bois en façade est autorisé à condition d'être enduit.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux extensions des constructions existantes, à condition que celles-ci n'engendrent pas d'augmentation de la fréquentation.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové