

ZONE UE

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui couvre une portion du territoire du chef-lieu de la commune et qui regroupe exclusivement des constructions d'intérêt public ou des équipements ou aménagements publics.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux documents graphiques de part et d'autre de l'A 40, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

Cette zone comporte un secteur UEa correspondant aux terrains de la station d'épuration intercommunale qui sont en zone inondable et soumise aux contraintes du PPRI.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale n° 41 du 3 octobre 2007

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale n° 42 du 3 octobre 2007.

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

ARTICLE 1 UE ♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec la proximité de logements.

ARTICLE 2 UE ♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone UE, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - UE et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics.
- 2.2 Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, ... à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet,
- 2.3 La construction d'habitations dans le périmètre de réciprocité des exploitations agricoles sous réserve d'être à plus de 25m de recul de ladite exploitation agricole.
- 2.4 **Dans le secteur de zone UEa**, inscrit en zone inondable (risque modéré) telle que définie au zonage de l'arrêté préfectoral du 19/11/2001 valant PPRI, les constructions autorisées doivent respecter, de plus, les conditions suivantes :
 - les constructions ne générant ni accueil, ni fréquentation du public,
 - les infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux,
 - les travaux concernant des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol,
 - les reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement.
- 2.5 Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPR ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans ledit document.

SECTION II ♦ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 UE ♦ VOIRIE ET ACCES**

3.1. Voirie

- 3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

ARTICLE 4 UE ♦ DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

4.2. Assainissement**4.2.1. Eaux usées**Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées si celui-ci est accessible soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou occupation des sols, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement pluvial, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux de ruissellement des espaces de voirie, de places, de parking, d'espaces verts que celles des toitures.
- En cas d'absence de réseau, il sera demandé que les eaux pluviales soient infiltrées sur place ou rejetées dans le milieu naturel environnant dans le respect du règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- Le rejet vers un réseau public, vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) ou par infiltration pourra être limité à un certain débit, selon les exigences du règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.
- Un réservoir de retenue des eaux de ruissellement peut être demandé pour toute nouvelle construction.
- Toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

4.3. Électricité –Téléphone –Télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être aussi. Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UE ♦ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Modes de calcul

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point de la limite d'emprise le plus proche.
- Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.2. Dispositions générales

- 6.2.1 Toute construction devra observer recul minimum de 1,50 m si elle n'est pas implantée sur limite.
- 6.2.2 Les saillies sur façade et débords de toiture surplombant les voiries publiques sans trottoir sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade.

6.3. Exceptions

L'article 6 ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,

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

7.1 Modes de calcul

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise le plus proche.
- Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

7.2 Dispositions générales

- 7.2.1 Les bâtiments principaux peuvent être implantés :
- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
 - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).
- 7.2.2 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire avec un recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.

7.3 Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UE ♦ EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 UE ♦ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 UE ♦ ASPECT EXTERIEUR

11.1 Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.2 Architecture

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pierre naturelle, ...).

11.3 Toitures

- a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments doivent être comprises entre 35 ° et 60 ° (70% à 173%)
- b) Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées soit en tuiles de terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge ou gris aspect ardoise, sauf pour les équipements de production d'énergie renouvelable qui ne pourront représenter plus de 50% de la surface du pan de toiture support.
- c) Les croupes sur les pignons sont autorisées de même que les coyaux.
- d) Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

11.4 Clôtures

- a) L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.
- b) À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.
- c) Les anciens murs de clôture en pierre (apparentes ou non) doivent être préservés dans leur intégrité
- d) Les clôtures sur rue devront être constituées
 - o soit par des murs pleins dès lors que ces murs présentent une surface en pierre naturelle (plaquage ou massif).
 - o soit par des éléments à claire-voie rigides à barreaudage principal vertical. Dans ce cas, un mur bahut est autorisé dès lors que sa hauteur ne dépasse pas 60 cm.
- e) L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

ARTICLE 12 UE ♦ STATIONNEMENT**12.1 Stationnement véhicules automobiles**

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
- logement	si le permis de construire précise le nombre de logements projeté : 2 emplacements par logement si le permis de construire ne précise pas le nombre de logements projeté : <ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m², ▪ 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 150 m² de surface de plancher
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- hôtel	1 emplacement par chambre
<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ² de surface de plancher
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 emplacement par classe

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extension, de transformation ou de rénovation s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 13 UE ♦ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ♦ ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.
- 13.2. Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.
- 13.3. Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

SECTION III ♦ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 UE ♦ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.