

CHAPITRE 5 — ZONE UE

La zone UE est la zone destinée à accueillir les équipements culturels, culturels, scolaires, sportifs, de tourisme, les services et bureaux qu'ils soient publics ou privés, et les divers équipements publics communaux.

ARTICLE UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- les constructions, à destination de :
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**

autres occupations :

- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**

indice « i » secteur inondable du PPRI :) sont interdites les occupations et utilisations visées dans le PPRI de la Nouvelle

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après ainsi que les servitudes indiquées sur le plan (document 6-1-A) et dans les annexes (document 6) :

- ***L'habitation est autorisée uniquement :***
 - ***sous forme de logement de fonction qui*** doit être liée et nécessaire aux activités et doit être installée dans le volume du bâti principal d'exploitation et dans la limite de 100m² de surface de plancher
 - ***en extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU***
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- Dans les secteurs paysagers repérés en application de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites à l'exception des occupations du sol suivantes qui sont soumises à conditions:
 - l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante du bâti objet de l'extension
 - les annexes (abri de jardin, garage, etc...) n'excédant pas 3,50 m de hauteur au faitage, et sur une surface équivalente au plus à 50 m² d'emprise au sol,
 - les aires de sports et loisirs, les piscines non couvertes, n'excédant pas 50m²
 - les aires de stationnement n'excédant pas 50m²

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement.

Si ce réseau n'est pas établi, l'autorisation de construire ou de lotir ne pourra être accordée que sous réserve de la possibilité de mise en place d'un assainissement conforme aux dispositions des législations et réglementations en vigueur. Il sera disposé de façon à permettre le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et, éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux: électricité, téléphone, télévision

les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés. sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction en ce qui concerne les installations de collecte des ordures et déchets.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UE 6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en recul à une distance des limites d'emprise des voies au moins égale 5 mètres,

Un recul supérieur à 10 mètres mesuré par rapport à l'alignement est imposé le long de la RD 306.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou au nouvel alignement, en cas d'élargissement de voirie.

ARTICLE UE 7 — Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de toute construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la demi-hauteur de cette construction, et jamais inférieure à 3 mètres. Les débords de toit sont autorisés dans la zone de ces 3 mètres

Toutefois, peuvent être édifiées sur les limites séparatives, une seule construction dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'aplomb de cette limite, et d'une longueur au plus égale à 10 m sur une limite séparative. Une hauteur de 1m peut être rajoutée pour les constructions dont le pignon se trouve en limite séparative

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Une zone non aedificandi de 6 m par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

ARTICLE UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 m de l'une de l'autre.

ARTICLE UE 9 — Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 10 — Hauteur maximum des constructions

1 - Définition

La référence d'altitude est calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas mesuré en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m

La reconstitution d'édifices anciens (notamment repérés plan graphique L123-1-5-III-2°) n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder trois étages sur rez-de-chaussée comptés à partir du sol naturel en son point le plus élevé jusqu'à l'égout du toit soit **12m à l'égout du toit**

Une hauteur différente peut être acceptée ou imposée

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour des ouvrages techniques
- La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels n'engendrant pas de surface

ARTICLE UE 11 — Aspect extérieur des constructions et de leurs abords–

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (ARTICLE 123.11 DU CU)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage.

Les prescriptions suivantes s'appliquent ; toutefois des dispositions différentes peuvent être admises pour des programmes d'équipements dont la fonction, la forme et les dimensions justifient l'usage de matériaux spécifiques ou qui constituent un ouvrage ayant valeur de signal et de repère sur la commune.

Matériaux de maçonnerie :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont prescrits la pierre apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits plats de tons blanc ou pierre naturelle, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Couvertures :

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite canal, "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

Le métal, cuivre, zinc, (etc...), est autorisé pour les ouvrages particuliers, telles que les petites extensions par exemple.

Pour les constructions de grande dimension, un matériau d'aspect différent pourra être autorisé, (tel que fibro-ciment teinté, bac acier de ton foncé et mat, par exemple).

Dans le cas d'un édifice couvert à l'origine par un autre matériau, ce dernier pourra être repris (exemple : bois sur l'église).

Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 35 %.

Menuiseries extérieures :

Menuiseries de fenêtre : Elles doivent être teintées en blanc, blanc cassé ou gris-bleu; l'usage du vert foncé ou du rouge basque peut être autorisé

Menuiseries de volets et portes : Elles doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé. L'aspect bois naturel ou vernis peut être exceptionnellement admis pour les menuiseries de fenêtres , volets et portes des constructions en pierre apparente.

Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures seront formées

-Soit par une haie naturelle ou taillée, en doublage d'un grillage.

-Soit en maçonnerie.

- Lorsque la clôture est constituée par une haie naturelle ou taillée, en doublage d'un grillage. Les structures porteuses du grillage seront discrètes (poteaux bois ou tiges métalliques en fers , à l'exclusion des poteaux de béton).
- lorsque la clôture est réalisée en maçonnerie, les prescriptions ci-dessus sur les matériaux de maçonnerie s'appliquent et à défaut de murs traditionnels, tels qu'ils existent, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein de 0,60 m minimum et de 1,20 m maximum, sauf murs de soutènement jusqu'à 2,00 m.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- * si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- * si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.

ARTICLE UE 12 — Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement-

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement.
- commerce, bureau ou services : 4 aires de stationnement pour 100 m² (ou de vente) ;
- maison de retraite 1 aire de stationnement pour 80 m²
- hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m² de salle de restaurant ;
- bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20m² de salle de restaurant.

Les normes seront calculées au prorata des surfaces réalisées et arrondies à l'unité supérieure/inférieure la plus proche.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de toute construction nouvelle qui ne pourront pas, pour des raisons techniques, être réalisées dans les conditions ci-dessus, donneront lieu au versement de la participation prévue par l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme dans le cas où le pétitionnaire ne pourra assurer les aires correspondantes dans un rayon de 300 m.

La réalisation d'aires de stationnement ne pourra pas être imposée pour la réhabilitation ou la création de logements dans les constructions existantes.

ARTICLE UE 13 — Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Lorsqu'une construction doit être édifée sur un terrain comportant des boisements, son implantation sera recherchée dans les parties non boisées du terrain. En cas d'impossibilité - boisement total - la surface défrichée, après autorisation en vue de l'implantation de la construction et de ses abords, ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

2 Dans les espaces comportant des boisements (portés à titre indicatif au plan par des petits ronds) le défrichement peut être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

L'aménagement des terrains devra respecter une proportion d'au moins 10% de la surface des terrains d'assiette d'espace vert d'un seul tenant.

Toutefois, pour des raisons liées à la configuration du terrain, et sur justification, cette proportion pourra être adaptée.

Arbres d'alignement des voies

Les essences à privilégier sont les feuillus caduques à port haut et étalé type Platanes, Tilleuls, Robiniers, Hêtres, Frênes, Ormes, Chênes ou Erables. Les arbres à port colonnaire ou les conifères (Peuplier, Cyprès méditerranéen) sont à proscrire.

Espaces publics, aires de stationnement

Les essences à privilégier dans les plantations d'agrément des espaces publics ou des aires de stationnement seront les feuillus caduques ou persistants indiqués dans les compositions paysagères des espaces verts.

Espaces verts collectifs

Les compositions paysagères doivent favoriser les arbres feuillus de haut jet. Les conifères seront utilisés avec parcimonie et de façon isolée pour créer des silhouettes en rapport d'échelle avec le bâti. Les essences à privilégier sont : Chênes, Platanes, Erables, Marronniers, Ormes, Frêne, Albizia, Sorbus, Robinier, Lagerstroemia, Tilleuls, Noyer, Merisier, Magnolia, Citrus..

Les haies devront privilégier les essences feuillues persistantes telles que le Fusain, l'Abelia, Berberis, Cotoneaster, Buis, ou des essences florales telles que Hortensia, Hydrangea, Spirée, Millepertuis...

Les haies vives et de forme libre seront préférées. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1 m de hauteur:

Haies

Les haies constituées d'arbres de haut jet seront préférées, la composition privilégiant des associations par bosquets, plutôt que linéaire. Les essences à implanter sont les espèces de haut jet feuillues caduques.

Les haies basses de type feuillus persistants devront être placées devant les clôtures quand la configuration des lieux ou les impératifs de sécurité ne l'empêchent pas.

On recherchera une association haie basse telle que définie ci-dessus, avec une composition par bosquets d'arbres de haut jet feuillus caduques.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet