

ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est réservée aux équipements publics et privés (socio-culturels, etc.). Elle est soumise au risque moyen de mouvement du sol.

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

RAPPEL : Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation s'applique en complément du présent règlement.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Risques de Mouvements du sol:

Sur la partie de zone colorée en marron sur le plan 4B, représentant un risque moyen, une étude géotechnique approfondie est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exempts de permis de construire, avec une implantation à plus de 10 m des limites séparatives.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'équipement public.
- b) Les constructions privées à usage culturel.
- c) Les terrains de jeux et de sports ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation et les aires permanentes de stationnement visées à l'article R442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.
- d) Les haltes crèches, garderies.
- e) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- f) Les installations et travaux divers (articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) à l'exception des dépôts de véhicules.
- g) La restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes au 17 juillet 2003, date d'approbation du POS, et ayant au minimum 50 m² de SHON de plancher. Les extensions sont limitées à 30 % de l'existant et leur SHON totale (existant + extension) ne peut en aucun cas être supérieure à celle admise par l'article UE14.
- h) Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques à proximité des constructions d'habitation.
- i) Les implantations d'énergies nouvelles: panneaux solaires, sauf dans le périmètre des Bâtiments de France, et à la condition qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.
- b) Les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements publics.
- c) La reconstitution des bâtiments détruits par sinistre.

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 de-dits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée par l'œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

- d) Permis de démolir.

Conformément aux dispositions de l'article L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou d'un site inscrit est soumise au permis de démolir.

l'agrandissement et l'exhaussement des bâtiments existants dans le respect des dispositions du présent règlement.

ARTICLE UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient, qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Accès

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

- Voirie

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

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

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UE5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de règles particulières.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15m de l'axe des RD37 et 5m, et supérieure ou égale à 5m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'ordonnement de la voie.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 2 du PPR, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 10m, à l'exception et sauf avis géotechnique contraire, des lotissements existants. Cette mesure ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur 2 du PPR, une distance d'isolement de 20 m de toute construction sera respectée, à l'exception et sauf avis géotechnique contraire, des lotissements existants. Cette mesure ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 25%.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
- 2 - Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts avec plantations d'arbres d'essences du pays.
- 3 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,2.

ARTICLE UE15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

