

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif ou scolaire.

Il existe :

- un secteur UEa, correspondant à la zone d'équipement proche du lac
- un secteur UEb, correspondant aux équipements répartis dans le territoire
- un secteur UEs, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UEa, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs ou scolaire, sont interdites.

Dans le secteur UEb, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif, de loisirs ou scolaire, sont interdites.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone,
- Les **hébergements** ne peuvent être admis que s'ils sont liés aux équipements collectifs admis dans la zone

- Les **constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de logements et d'hébergements**, accompagnés de services pour personnes âgées qui seront définies par un cahier des charges élaboré par la commune.
- **L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment d'habitation existants** ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles si cela ne gêne pas la vocation de la zone.
- La **reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment** dans la limite de surface de plancher initialement bâtie en cas de destruction par sinistre si cela est compatible avec la vocation de la zone.
- Les **équipements d'infrastructure** s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme²⁰ des voies nouvellement créées²¹ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

²⁰ cf. lexique

²¹ cf. lexique

ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions principales doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.4 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UEa : La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

Secteur UEb : 12 m au faîtage

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

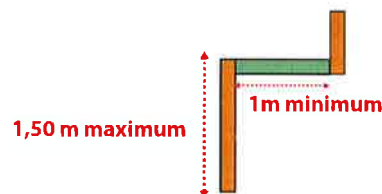


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100 %. Toutefois des adaptations mineures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,75 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les dispositifs à claire-voie doivent présenter 1/3 de « claire-voie²² », uniformément répartis sur la clôture (cf. lexique).

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

²² Voir la définition des « dispositifs à claire-voie » dans le lexique en fin de règlement.

7. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Un espace libre commun récréatif doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies. En tout état de cause, il doit être fonctionnel pour les habitants et les utilisateurs.

Selon le type, la nature et la localisation des projets, les exigences ci-dessus pourront être assouplies.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet