

CHAPITRE 5 :

UE

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux services publics et constructions d'intérêt collectif(*).

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UE. 1 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les commerces.
- Les activités artisanales et industrielles.
 - Les constructions à usage agricole.
 - Les carrières.
 - Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs.
 - Les terrains de camping et de caravaning.
 - Les caravanes isolées.
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- Les murs en plaque rigide en béton entre poteaux.
- Toute construction nouvelle(*) est **interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt** (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

ARTICLE UE. 2 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés(*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- Les constructions ou aménagement des logements des personnes dont la résidence est nécessaire au bon fonctionnement des équipements.
- L'extension (*) limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux équipements autorisés dans la zone ;
 - qu'elles n'induisent pas une augmentation des besoins en infrastructure ;
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Toute construction nouvelle(*) est interdite **dans la bande de 50 mètres** de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UE. 3 –

ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un plateau d'emprise de 8 mètres de largeur minimum.

Voies de desserte internes

Les voies de desserte créées pour les besoins des équipements devront disposer d'une bande de roulement d'une largeur supérieure à 3,00 m répondant aux exigences des services d'incendie et de secours.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE. 4 –

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE. 5 –

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

ARTICLE UE. 6 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle(*) doit être implantée en retrait d'au moins 15 mètres définis par rapport à l'alignement (*) des voies ou emprises publiques ou privées, ouvertes au public et à la circulation automobile à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Cette distance de 15 m est ramenée à 10 m pour les établissements publics.

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UE.13 ci-après.
Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.
Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes sont interdits dans la marge de reculement.

ARTICLE UE. 7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

- Les marges d'isolement de toutes limites ne seront pas inférieures à 10 mètres.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UE 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UE. 8 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments non contigus devra être ménagée une distance au-moins égale à 12 m.

ARTICLE UE. 9 –

EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE. 10 –

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse à R + 2, est de 10 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UE. 11 –

ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits terrasses,
- Les toits à la Mansart.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique (18 à 24 au m²) à pureau plat de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit.

Si les fenêtres de toit sont visibles d'une voie ou d'un espace public, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises » sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré patinées ou laquées.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL en annexe II au présent règlement.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets persiennes doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus d'un tiers de la toiture sur laquelle ils sont implantés.

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les annexes(*) de bâtiments d'activité doivent par leur volume et leur traitement de façade être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural.

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général du secteur (matériaux et coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

Pour les extensions (*) de bâtiments existants

LES TOITURES

Les dispositions relatives aux toitures des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents volumes, façades et parements d'une extension doivent être en harmonie d'intégration avec les bâtiments existants.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

Pour les vérandas, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les enseignes

Les mâts accueillant des sigles, logos ou enseignes sont interdits.

Les enseignes doivent se positionner sur le bâtiment, elles ne doivent pas dépasser l'acrotère et faire partie de l'aménagement de la façade.

Clôtures (*)

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

La hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 m pour les établissements publics si cette hauteur est exigée par une étude de sécurité publique

SUR ALIGNEMENTS

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive.

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

ARTICLE UE. 12 –

STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement(*), ne devra pas excéder 5 %.

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 50 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il doit être créé une place de stationnement par emploi.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des transporteurs et véhicules utilitaires divers.

ETABLISSEMENTS A CARACTERE HOTELIER, DE SANTE, SALLES DE SPECTACLE, D'ACTIVITES, SALLE DE SPORT, AIRES SPORTIVES

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ou établissement à caractère hôtelier ou établissement à vocation touristique d'hébergement, sans préjudice du respect des dispositions précédentes relatives aux bureaux.
- 4 m² de surface utile affectée à une salle de spectacle (hors scène, le cas échéant)
- 8 m² de surface de plancher accueillant une salle de sport ;
- 2 chambres créées dans un établissement de santé sans préjudice du respect des dispositions précédentes relatives aux bureaux pour la partie réservée à l'administration et aux soins.

ETABLISSEMENTS PUBLICS D'ENSEIGNEMENT

Le nombre de places de stationnement des établissements publics d'enseignement sera déterminé de façon à répondre aux besoins des personnels, sur déclaration du chef d'établissement après avis de la commune.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE. 13 –

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes, faisant un écran végétal et, deux tiers au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

Pour les établissements publics d'enseignement, compte tenu de l'importance des cours de récréation, des aires de sport et des parvis d'accueil, le pourcentage d'espaces libres devant être végétalisé est le suivant :

- hors marge de reculement : 40 %,
- dans la marge de reculement : 30 %.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir en annexe III du présent document.