

ZONE UE

ZONE D'EQUIPEMENTS

Elle comprend le plateau sportif, le collège, l'école, la cantine, la salle des jeunes, la salle polyvalente, le gymnase, la piscine.

Elle comprend également quelques terrains au nord du Montaleaume (Champ de l'Aire) réservé pour des équipements.

La zone à vocation à recevoir des équipements publics. Seul ce type d'installation est autorisé par le règlement.

La zone comprend également :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site www.argiles.fr

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements.
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'équipement. Exceptionnellement, une implantation autre peut être admise, si l'équipement est de nature à apporter des nuisances (bruit, vibrations,...).

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UE 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UE 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UE 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Une implantation autre pourra être admise :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m².

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UE 11-1 à UE 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

UE 11-1 : Habitations et annexes accolées

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m² minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

UE 11-2 : Autres constructions (Bâtiments techniques, ateliers, annexes dissociées,...)

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

UE 11-3 : Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

UE 12 - 1 : Dispositions générales

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

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

UE 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
 - Premier degré : 1 place par classe
 - Deuxième degré : 2 places par classe

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.
A partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.