

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine accueillant des équipements de sport tels que stades, tennis, salle de sport... et des équipements scolaires.

■ Objectif recherché

Cette zone urbaine doit permettre l'accueil et l'aménagement des équipements sportifs nécessaires à la commune.

Ces implantations doivent faire l'objet de la meilleure intégration possible dans le paysage environnant.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités de loisirs ou de sport ainsi qu'aux équipements scolaires, est interdit.

ARTICLE UE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés :**

- les constructions à usage de commerce ou de bureau à condition qu'elles soient liées aux activités scolaires, ou de sports (restaurant, syndicat d'initiative...)
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations de la zone,
- la réfection, la transformation d'une habitation existante et son extension, dans la limite de 250m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- la réfection, la transformation et l'extension d'une construction existante, à condition que la nouvelle affectation des locaux soit en rapport avec les activités de sports et les équipements scolaires.

Tous les projets de constructions devront prévoir un local poubelle. Ce local sera aussi exigé en cas d'extension ou de modification sauf si le pétitionnaire justifie en disposer

Section II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagère...

Un accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile, à classer dans le domaine public, doivent présenter un passage d'au moins 5 mètres de largeur de chaussée et 8 mètres d'emprise. Les autres voies nouvelles doivent mesurer 4 mètres de largeur d'emprise au moins.

Une largeur supérieure, proportionnée à leur fonction ou nécessité par la topographie des lieux peut être exigée.

Les voies nouvelles en impasse destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans la mesure du possible, dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Un terrain peut n'être desservi que par une rue réservée aux piétons, à la condition que celle-ci possède les caractéristiques minimales d'un accès (4 mètres de largeur au moins).

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution sous pression.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluies est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, des dispositions provisoires pourront être prises, sous réserve qu'elles permettent les raccordements au réseau futur.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Néanmoins, toute construction destinée à s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état doit s'aligner sur ceux-ci.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE.**8.1 Dispositions générales**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouverture de pièces habitables et à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

8.2 Implantations autres

Des implantations différentes de celles engendrées par les règles ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les relais hertziens, les antennes, les pylônes...

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur d'une construction nouvelle à usage de commerce ou bureau n'excède pas 7 mètres.

Pour tout autre type de construction autorisé, aucune règle de hauteur absolue n'est imposée.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Les matériaux

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates se rapportant aux teintes naturelles, en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en métaux brillants sont à proscrire.

11.3 Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés d'une haie vive constituée de végétaux locaux.

Les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment et béton moulé sont interdites.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement,
- 2) Pour les hôtels et restaurants, 1 place par chambre d'hôtel et 2 place pour 10 m² de salle à manger. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes,
- 3) Pour les établissements d'enseignement :
 - du 1^{er} degré : 1 place par classe,
 - du 2^{ème} degré : 2 places par classe et aire pour deux roues,
 - de l'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes et aire pour les deux roues

- 4) Pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil,

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

En cas d'impossibilité 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 de localisation agréée par la Municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art R.332-17 à 23 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants intéressants doivent être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé par un traitement végétal adapté, si possible sous forme d'arbres de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté, et il doit être réalisé des espaces verts pour au moins 10% de la superficie du terrain.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.