

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractéristiques générales :

Le secteur Ue correspond à l'actuel terrain de sport communal, y compris le terrain de tennis et de basket et à un terrain communal susceptible d'accueillir d'éventuels équipements d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Les installations classées ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanning, P.R.L, mobil-home...);
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers ;
- les abris de fortunes, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés.

ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions, installations ou équipements d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leurs annexes ;
- les constructions, installations et/ou équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé, qui ne dispose pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques.

II - Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

II - Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Pour les eaux usées non domestiques, les rejets doivent se réaliser conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique (en vigueur depuis le 31 Décembre 2006) :

"Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont transférés dans les conditions prévues par l'article L.5211-9- du code général des collectivités territoriales, après avis de la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. »

Cette participation s'ajoute, le cas échéant, aux redevances mentionnées à l'article L 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales et aux sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L 1331-2, L 1331 -3 , l 1331-6, L 1331-7 et L 1331-8 du code de la santé publique ».

b) eaux pluviales

Afin de réduire la production d'eaux de ruissellement, l'aménageur d'une surface à urbaniser, quelle qu'elle soit, devra mettre en œuvre toutes les techniques qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées, de conférer à celles-ci une capacité d'infiltration, ou d'y intégrer des zones d'infiltration (gestion alternatives des eaux de ruissellement).

Il devra être pensé des aménagements qui ralentissent les écoulements résiduels en allongeant le cheminement des eaux, notamment sur les pentes, l'intercalation d'ouvrages retardateurs sur son trajet, l'utilisation de "chemins d'eau" offrant une certaine rugosité et permettant l'infiltration d'un volume supplémentaire d'eau de ruissellement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant le libre écoulement des eaux pluviales, sous réserve du respect du droit des tiers des fonds inférieurs.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage ou bassin de stockage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement type déshuileur/débourbeur. Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble de telles opérations devra intégrer une gestion "alternative" ou "intégrée" des eaux pluviales à travers notamment la réalisation de noues plantées pour l'infiltration des eaux non traitées au niveau de la parcelle, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La voie structurante servira de support à la réalisation de noues plantées.

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit être au moins implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en adossement à un bâtiment existant ou dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction en limite séparative est autorisée si le nouveau bâtiment est édifié en harmonie (hauteur, longueur, matériaux) avec le bâtiment existant.

Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m

Volumes secondaires et annexes : La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

ARTICLE Ue11- ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 »

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes - La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale : Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La réalisation de sous-sol est interdite.

B - LES CLOTURES

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures de qualité avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales (cf. plantations de références en annexes)

ARTICLE Ue 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Devant les établissements publics, il devra être réalisé des équipements nécessaires au stationnement des vélos.

ARTICLE Ue 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet

2. Espaces libres et plantations

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espace vert et plantées.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).