

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE reconnaît les secteurs d'accueil des constructions et installations à vocation :

- sportive,
- de plein air,

ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics (service à la personne, salle polyvalente, espaces publics, équipements scolaires et péri-scolaires, ...),

Cette zone concerne le secteur du *Bourg*.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'activité commerciale,
 - à l'artisanat,
 - à l'habitat,
 - à l'hôtellerie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un bâtiment, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

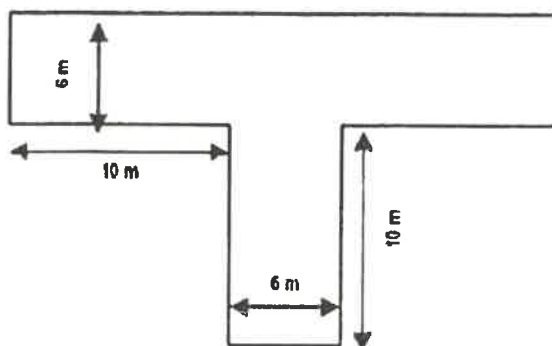
VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

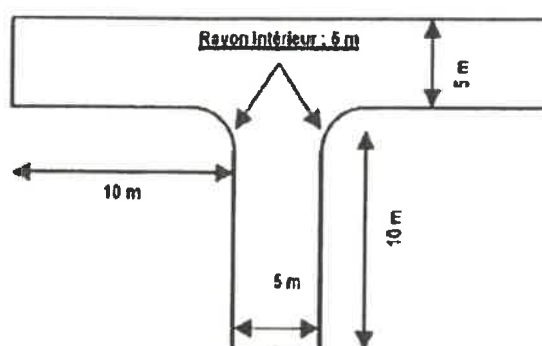
Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions minimales sont :

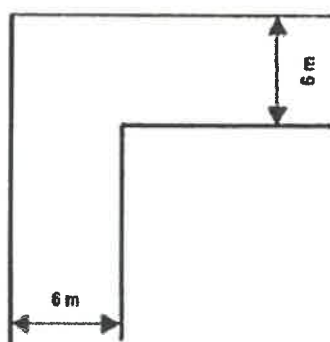
Manœuvre en « T »



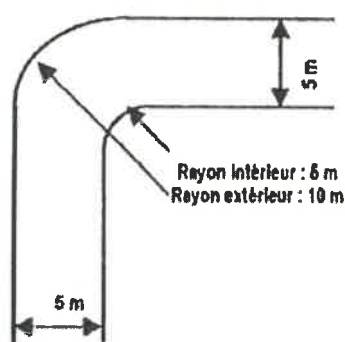
Manœuvre en « T » (angle courbe)



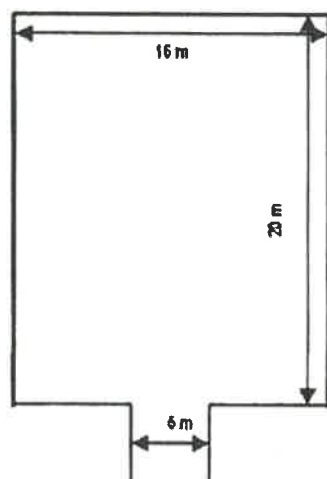
Angle droit de circulation



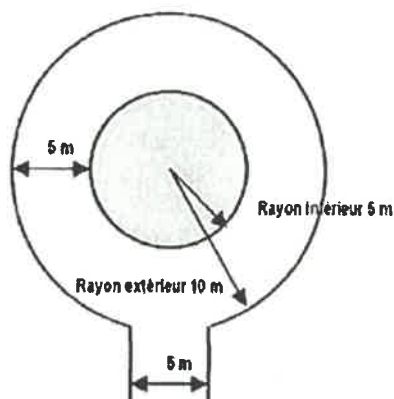
Angle de circulation courbe



Aire de retournement



Aire de retournement circulaire



ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil⁶.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de **3 litres par seconde et par hectare de terrain**.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée compris dans **une bande de 0 à 7 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas d'annexes,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

⁶ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordres **semi-continu** ou **discontinu**.

En ordre discontinu, la distance décomptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue H de la construction avec un minimum de 3 mètres ($d \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être **implantées à 6 mètres** minimum par rapport à l'axe des fossés.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'**égout des couvertures** en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'**égout des couvertures** de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **9 mètres (R+2)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

⁴⁶ **Bâtiments à énergie positive**⁸ (parfois abrégé en « **BEPOS** ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de **bâtiment autonome**.

REGLES

1. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Adaptation au sol

L'orientation des constructions et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.

Toute création de volume autre, enterré, générant des effets de butte ou de tranchée, est proscrite.

Parements extérieurs

Les tons autorisés sont les suivants : ton pierre, pierre de Gironde, ivoire, blanc cassé et gris clair.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenus et restaurés.

Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie. ***Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive⁷ et aux bâtiments autonomes.***

Les appentis doivent suivre le rampant de la toiture et sont proscrits pour la façade principale.

Menuiseries

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Toitures

Les couvertures auront une pente inférieure à 35%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit seront conséquents (inférieurs ou égaux à 50 cm).

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés mais inaccessibles.

Les constructions devront proposer 2, 3 ou 4 pentes. Les rives non droites et discontinues sont à proscrire. Au-delà de 10 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

La restauration à l'identique des toitures est autorisée.

A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.

Le matériau de couverture sera soit de type tuile canal ou canal océane ou romane canal ou bien mécanique dite de Marseille et sera de teinte naturelle claire ou d'aspect vieilli. Le voligeage sera non jointif sur chevron. Le lambrissage est proscrit.

Les supports en fibrociment de teinte tuile (et non gris) sont tolérés, si ces supports sont recouverts de tuiles type canal. Ils ne devront être en aucun cas apparents.

⁷ Bâtiments à énergie positive⁷ (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.

⁴⁷ Bâtiments à énergie positive⁸ (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive⁹ et aux bâtiments autonomes.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

2. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

Le matériau de couverture sera aussi le même.

3. Travaux concernant le changement de destination d'un bâtiment existant :

Il s'agit de :

- Garder la forme des bâtiments ; ne pas changer le plan, le volume doit rester inchangé.
- Dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, proscrire la construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire...).

L'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé, bardage existant à conserver...

Dans le cas de percement ou d'agrandissement de nouvelles ouvertures, il est nécessaire de rechercher l'équilibre des masses de la façade.

Les ouvertures devront être dessinées pour s'intégrer harmonieusement au bâtiment. Dans le cas de bâtiment en bardage bois, les volets doivent s'intégrer parfaitement en reprenant la trame du bardage.

Toutefois il est possible de déroger aux règles relatives aux toitures et aux règles relatives à la couleur des toitures et des parements extérieurs pour les projets architecturaux innovants.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les essences utilisées seront locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Section 3 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

⁹ Bâtiments à énergie positive⁹ (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.