

ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC. La zone UE est une zone comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

Article UE 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UE 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 3- La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement.
- 4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 5- Les constructions neuves ou extensions devront respecter un recul minimum de 100 mètres ou ne pas réduire les inter-distances existantes avec un bâtiment agricole en exploitation ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.
Tout changement de destination d'un bâtiment situé à moins de 100 m d'un bâtiment agricole ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans est interdit.
- 6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
- 7- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles UE 6 et UE 7 s'appliquent.

Autres utilisations du sol

8- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UE 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UE 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1.9 mètre par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1.9 mètre est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) ;
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë ;
- pour les piscines non couvertes ou celles dont la couverture n'excède pas 1 m de hauteur ;
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article UE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 9

Emprise au sol des constructions

En UE1, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 %** de la surface du terrain.

En UE2, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

Article UE 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 11 m.

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes au faîtage ne peut dépasser 3,5 m.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Matériaux

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Ravalement et couleurs

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.2. Couvertures, toitures

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau. .

Le bac acier est proscrit pour les constructions à usage d'habitation et de garage sauf s'il n'est pas visible depuis l'espace public. L'utilisation du bac acier pourra être autorisée dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.3. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3. Clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3. architecture bioclimatiques

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

ARTICLE UE 12

Aires de stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

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

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

2.1 Constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

- Une place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants :

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m², un emplacement par tranche complète de 50 m².

(à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m² : 3 emplacements)

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

ARTICLE UE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils devront couvrir **20 %** minimum de la surface de la parcelle (10 % pour parcelles d'angle).

Plantation des aires de stationnement Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m².

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

3- les haies et clôtures végétales

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

Article UE 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.