

## **TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UE**

**QUALIFICATION DE LA ZONE :** Zone urbaine de moyenne densité à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1-1- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, de service hôtelier, d'entrepôts commerciaux) et les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1-2- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- Permanents
- Saisonniers

1-3- Le stationnement des caravanes

1-4- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-5- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

### **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales.**

#### **Peuvent être autorisées :**

2-1- Les constructions à usage d'activité et les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer les dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2-2- Pour des motifs techniques ou architecturaux :

- L'extension mesurée des bâtiments existants ;
- Les annexes de faibles importances ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques sur petites parcelles nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-3- En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine représentées sur le plan des servitudes, la construction, reconstruction et les agrandissements des constructions autorisées dans la zone détruits peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2-4- Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction et les agrandissements des constructions autorisées dans la zone, détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, dans la mesure où ces travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite de 25% de la surface hors œuvre nette, peuvent être autorisés sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE3 - Accès et voirie**

#### **3-1- Accès**

3-1-1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3-1-2- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3-1-3- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3-1-4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3-1-5- Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante, pour accéder et sortir des propriétés
- Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voirie.

3-1-6- Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 4 m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

#### **3-2- Voirie**

3-2-1- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

3-2-2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3-2-3- Les voies privées se terminant en impasse de plus de 50 m de long doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UE4 - Desserte par les réseaux**

### **4-1- Eau potable**

4-1-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **4-2- Assainissement eaux usées**

4-2-1- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4-2-2- A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4-3- Assainissement eaux pluviales**

4-3-1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

4-3-2- 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 dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4-4- Electricité, téléphone et télédistribution**

4-4-1- Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de constructions nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article UE5 - Caractéristiques des terrains**

5-1- Pour être constructible, en cas de recours à l'assainissement autonome, un terrain devra avoir une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

5-2- Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnant, préservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

#### **Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **SAUF DISPOSITION PARTICULIERE PORTEE AUX PLANS :**

6-1- Il n'est pas fixé de prescription spéciale sauf dans le cas de voies d'emprises inférieures à 8 m, où les constructions doivent être édifiées à plus de 5 m de la limite d'emprise publique.

6-2- Ces distances doivent être augmentées de la différence de hauteur entre la voie et la parcelle lorsque le terrain est dénivelé par rapport à la voie.

6-3- Les constructions à l'alignement ne seront autorisées que si cette disposition n'entraîne pas la destruction des talus plantés. En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

### **Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7-1- Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7-2- Les constructions ou limites séparatives ne seront autorisées que si cette disposition n'entraîne pas la destruction des talus plantés. En cas de plantations d'alignements classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'en éloigner de plus de 20 m.

### **Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8-1- Les constructions sur une même propriété peuvent être :

- Soit jointives ;
- Soit séparée d'une distance au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment à construire.

### **Article UE9 -Emprise au sol**

9-1- L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

### **Article UE10 -Hauteur maximum des constructions**

10-1- La hauteur de tout point de la construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de celle-ci cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne doit pas excéder

- Un étage droit sur un rez-de-chaussée plus un comble.
- 6 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage.

### **Article UE11 -Aspect extérieur**

#### **GENERALITES**

11-1- Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site, ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11-2- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

11-3- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.



## **ADAPTATION AU SOL**

11-4- **Sur les terrains plats**, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11-5- **Sur les terrains en pente**, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

## **ASPECT**

11-6- Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils doivent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, et l'ardoise pour les murs et l'ardoise et la terre cuite des tuiles pour les toitures.

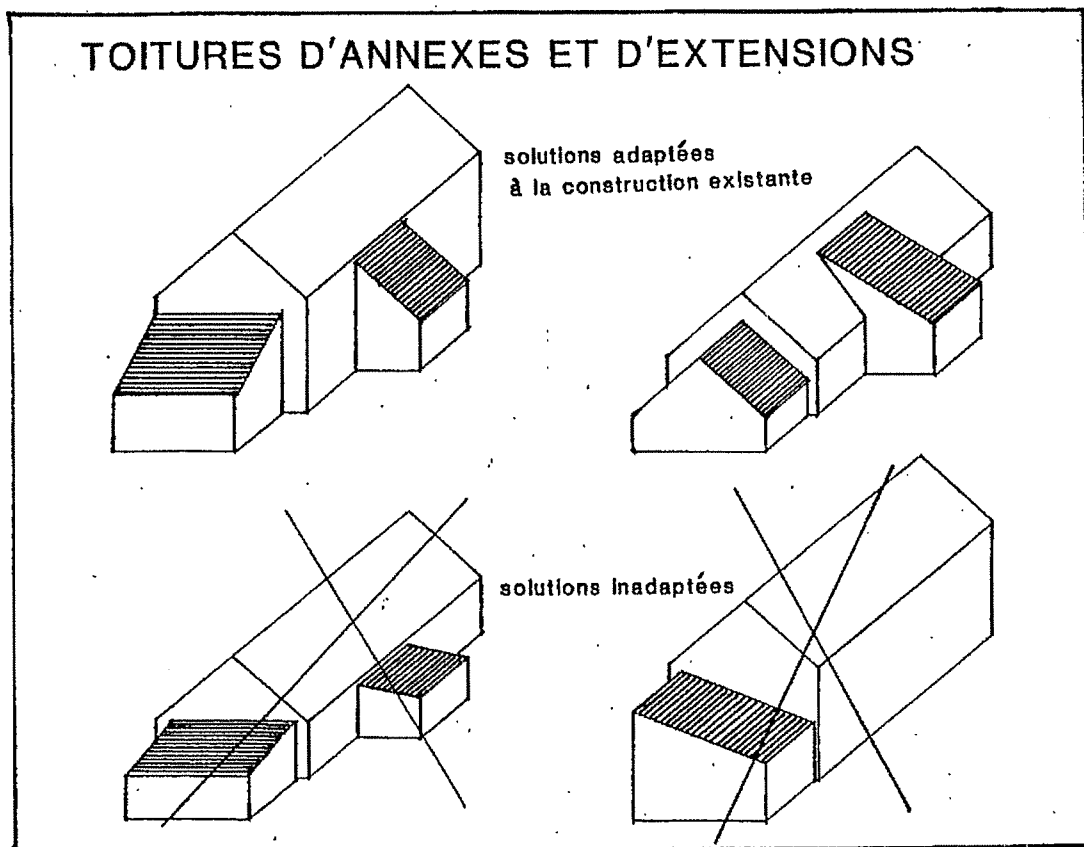
## **TOITURE**

11-7- La longueur cumulée des lucarnes sur un même versant de toiture ne peut dépasser le tiers de la longueur de ce versant.

11-8- Pour les bâtiments isolés, les toitures doivent présenter au moins deux versants :

- de pente prononcée pour les habitations et les bâtiments modestes ;
- de pente moyenne pour les grands bâtiments ;
- pour les bâtiments adossés les toitures monopentes sont admises aux conditions suivantes :

- présenter une pente proche du bâtiment principal ;
- que cette pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
- que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.



11-9- Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- Pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante ;
- Pour les bâtiments s'inscrivant dans la hauteur d'une dénivellation de terrain ;
- Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

## CLOTURES

11-10- En cas de clôtures, elles doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être soit végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage, soit constituées d'un soubassement plein en matériaux identiques à la construction principale de 0,5 m de hauteur maximum surélevée d'une haie végétale d'essences

locales doublée ou non d'une clôture à claire voie. Le total de la clôture ne peut excéder 2 m de haut.

### **Article UE12 -STATIONNEMENT**

12-1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

### **Article UE13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13-1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-2- Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles. (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs....)

13-3- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13-4- Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 50 m<sup>2</sup> de ces aires.

13-5- Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200 m<sup>2</sup>

de terrain, ou bien un arbre de grand développement pour 500 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments doivent être remplacés.

13-6- Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation des Sols**

14-1- Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE

#### **Article UE 15 - Dépassement du coefficient d'occupation des sols**

15-1- Sans objet