

## **ZONE UE**

*La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, elle correspond aux secteurs d'extension de l'agglomération.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services compatibles avec des secteurs d'habitat, sont autorisées.*

*La zone UE comprend un sous secteur de type UEau correspondant aux secteurs urbanisés et non raccordables gravitairement au réseau collectif d'assainissement existant.*

*La zone UE est indiquée (a) ou (b), afin de définir les secteurs pour lesquels sont rattachées des dispositions particulières à l'article 1AUE 10.*

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

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales

**1.3- Sur l'ensemble de la zone :**

**1.3.1.** Les 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.

**1.3.2.** Les affouillements et exhaussement de sols visés à l'article R 442.2 c du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

**1.3.3.** Les exploitations de carrières

**1.3.4.** Les terrains de camping et de caravanage

#### **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :**

**2.1- Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

### **2.3- Sur l'ensemble de la zone :**

**2.3.1.** La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

**2.3.2** La construction de bâtiments annexes sous réserve des dispositions de l'article 10

**2.3.3.** Les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R.442.2.c. du Code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

**2.3.4.** Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles.

**2.3.5.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.3.6.** - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

**2.3.7-** les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - Accès**

**3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.1.2** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

**3.1.3** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.1.4.** Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### **3.2 - Voirie**

**3.2.1** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.2.2** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.2.3** Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

Pour les zones de type UEau, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Ces dispositifs pourront être mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs prévus dans le cadre de la mise en place d'un assainissement collectif, lorsque celui-ci est envisageable. Concernant la zone UEau au lieu dit "La Cure" l'assainissement collectif pourra être réalisé lors de la viabilisation de la zone d'activité de la Fontaine au Jeune, si le passage des réseaux envisagé emprunte l'actuel tracé de la RD 89.

Dans tous les cas les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### **4.3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur, notamment pour la zone UEau.

Ces dispositions devront être prise en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et)** en retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

#### **6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):**

Sans objet.

### 6.3- Règles alternatives

**6.3.1** Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.3.2** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

### 6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### 6.5- Réseaux d'énergie électrique

**6.5.1 Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**6.5.2. Lignes futures** - Sans objet.

<b>ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

#### 7.1.1 - Par rapport aux limites séparatives:

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( **$L \geq H/2$** ) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

**7.1.2.** Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont assujettis aux mêmes règles que celle-ci.

**7.1.3** Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

#### 7.4 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

<b>ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.</b>
---

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

<b>ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL</b>
--------------------------------------

Il n'est pas fixé de règle particulière.

<b>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
--

**10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

**10.2 - Hauteur maximale est indiquée au tableau suivant**

SECTEUR	Hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) pour les constructions principales	Hauteur maximale au Faîtage pour les constructions principales
UE (a) ou UEau (a)	4.60 m	9 m
UE (b) ou UEau (b)	7 m	12 m

SECTEUR	Hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) pour les constructions annexes	Hauteur maximale au Faîtage pour les constructions annexes
UE (a) , UEau (a) , UE (b) et UEau (b)	4.60 m	9 m

**10.3-** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

<b>ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR &amp; CLOTURES</b>
--

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

**11.4.** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

**11.5.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

**11.6.** Les couleurs des murs extérieurs devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**12.3.** Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2** Chaque parcelle recevant une construction à usage d'habitation devra comprendre au minimum **30%** d'espace libre dont **20%** en espace vert.

**13.3.** Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

#### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.