

# ZONE UE

*La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'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 sont autorisés.*

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

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

***Dans les marges de reculement :***  
*Sans objet.*

***Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :***  
*Voir article 6 des dispositions générales.*

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

*Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs. 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. Les constructions de toute nature dans une bande de 5 m en bordure du ruisseau identifié aux plans sauf sur la partie busée.*

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

***Dans les marges de reculement :***  
*Sans objet.*

***Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :***  
*Voir article 6 des dispositions générales.*

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

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

*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.*

## **SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION**

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

#### **1 - Accès**

*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.*

*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.*

*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.*

*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.*

#### **2 - Voirie**

*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.*

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

*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**

### **1 - 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.*

### **2 - Assainissement :**

#### **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.*

#### **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...).*

### **3 - Réseaux divers :**

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

*L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être 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 oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.*

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

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

#### ***Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile***

*Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 5 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.*

#### ***Voies piétonnes***

*Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.*

#### ***Autres emprises publiques (parcs...)***

*Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.*

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans le cas de l'existence d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui desdits immeubles, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

### **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, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

**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.

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **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 ( $L H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.*

### **Implantations différentes:**

*Des implantations différentes de celles définies ci-dessus, seront autorisées ou imposées dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement des dits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative. En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.*

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

*Dans le cas de façade en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 9m.*

*Si les façades en vis à vis ont une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 6 m.*

*Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m.*

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

*Il n'est pas fixé de règle particulière.*

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :***

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

### ***2 - Hauteur maximale :***

*La hauteur maximale est de RDC + Combles.*

*Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.*

*La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.*

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

*Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.*

*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.*

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

*La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.*

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

*En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 1 m.*

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

*Il n'est pas fixé de règle, cependant, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.*

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

*Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.*

*Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.*

*Une bande de 5 m minimum en bordure du ruisseau identifié aux plans devra être conservée en espace vert sauf sur la partie busée.*

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

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

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