

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée 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.

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitation.

■ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée principalement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit être également envisagée.

Section I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE UE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Le stationnement des caravanes,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

ARTICLE UE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sur l'ensemble de la zone :**

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone comme par exemple boulangerie, droguerie, laverie, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- 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,

- les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances,

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 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 un 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.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 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.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :
- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,

- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou en cas de surverse d'un système de récupération d'eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

Voies et places publiques

Les constructions de toute nature devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Règles alternatives

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement 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 ou imposées en prolongement de celles-ci, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté dans le cadre du cas général.

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

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Par rapport aux limites latérales :

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 1,9 mètre.

2 - Par rapport aux fonds de parcelles :

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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 1,9 mètre.

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

3 - 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 en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans les limites des hauteurs fixées ci-dessus, une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée au point le plus bas du pied de la construction, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET 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.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée en bardage ou toiture à l'exception de la tôle ondulée galvanisée brillante.

Concernant les toitures et couvertures, elles pourront :

➤ **Architecture traditionnelle**

Hors véranda, les toitures seront couvertes en ardoises naturelles ou artificielles.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (ardoise, tuile plate...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

➤ **Architecture contemporaine**

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture végétalisée, toiture à pente unique...) utilisant tout type de matériaux (à l'exception de la tôle ondulée galvanisée brillante), sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

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

Le choix des couleurs apparentes devra permettre d'assurer l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager en s'inspirant notamment des teintes en usage au niveau local.

Tout en évitant les couleurs trop vives, l'utilisation de teintes plus soutenues pourra être autorisée pour souligner certains éléments des façades ou clôtures ou lorsqu'elles s'inscrivent dans le parti architectural de la construction.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

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

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective et les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Section III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

