

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE concerne les secteurs urbanisés en extensions du centre-bourg. Elle comprend un secteur UEp correspondant à la partie pentue du versant Est où les projets pourront faire l'objet de prescriptions particulières pour l'intégration au grand paysage.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Le stationnement de caravanes et tout mode d'occupation du sol lié au camping, caravanage, Parc résidentiel de loisirs, village vacances...)
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions à usage agricole

#### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

**Dans le secteur UEp**, seules les constructions à usage d'habitation ou liées à une habitation (annexes, piscines, abri de jardins, etc ...) sont admises.

« **De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7°** ou de nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments . »

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 2 – Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

##### *1.) Alimentation en eau potable :*

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de discontinuer.

##### *2.) Assainissement des eaux usées :*

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction des résultats de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

##### *3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.) Electricité et téléphone :*

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

##### *5.) Eclairage des voies :*

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandé pour des question de sécurité sur la voir publique.

Par ailleurs, le long de la RD 103, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles
- en cas de reconstruction après sinistre
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

- Non réglementé.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,25. Il ne s'applique pas aux piscines.

**Dans le secteur UEp**, le CES sera de 0,2.

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

**Dans le secteur UEp**, la hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser la ligne de faîtage du bâti existant le plus haut de la zone.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une disposition harmonieuse des ouvertures en s'appuyant sur les idées suivantes :

- \* ne pas multiplier les fenêtres de dimensions diverses,
- \* chercher la superposition des ouvertures,
- \* chercher des compositions symétriques ,

- Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, sans que cela n'interdise la mise en place de soutènement de hauteur limitée. Dans tous les cas, on cherchera à équilibrer les déblais et les remblais.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

### **1) Toitures**

- La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 35 % et 45 %. Dans ce cas elle présentera un aspect de tuile canal terre cuite. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

- Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

- Ne sont autorisées que les fenêtres de toits intégrées à la pente du toit et dans le cas de toitures présentant des pentes fortes, les lucarnes jacobines, capucines ou meunières.

- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour des bâtiments d'emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, ou pour des bâtiments s'appuyant sur un mur existant.

- Les croupes sont autorisées.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces règles peuvent ne pas être respectées dans le cas de vérandas couvertes en produit verrier

### **2) Façades**

- La couleur des enduits sera conforme au nuancier annexé au présent compte-rendu.

- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs et ceux qui noircissent.

- Ces prescriptions pourront ne pas être respectées pour les bâtiments dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

### **3) Matériaux**

- Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

### **4) Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière à être en harmonie avec le bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètres.

### **5) Dispositions différentes**

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques à condition que le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

**Dans le secteur UEp**, en plus des règles citées précédemment s'ajoute :

- les remblais doivent avoir un angle ne dépassant pas 20° par rapport au terrain naturel.
- la hauteur maximum des murs de soutènement est fixée à 1,5 mètres.
- Les annexes devront être contiguë au bâtiment existant.

#### **Architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre un niveau de performance supérieure au niveau réglementaire ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

#### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement nouvellement créé pour les constructions à usage d'habitation

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à proximité du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

#### **Conservation des haies et des ripisylves**

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 15- OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE 16- OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé