

CHAPITRE II : ZONE UE

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE.

La zone **UE** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension récente 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 autorisées.

La zone UE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques en terme d'emprise au sol, d'occupation du sol, de hauteur du bâti :

- * **UEa** : secteur de lotissements anciens ;
- * **UEb** : secteur de lotissements récents.
- * **UEe** : secteur d'équipements publics ou privés (éducation, loisirs, culturel, sportive, social, ...).

Tout bâtiment du centre ville antérieur au 20^{ème} siècle et **de qualité** est considéré comme un élément du patrimoine à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

Sont interdits :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble des zones

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.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble des zones :

1- 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- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Sur les zones UE a et UE b :

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.

2- La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes avec une surface maximale de **20 m² d'un seul tenant**. (Un seul bâtiment annexe par parcelle sera toléré.)

Sur la zone UE e :

1- Les constructions, ouvrages ou travaux d'équipements publics ou privés (écoles ...).

2- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

3- Les constructions à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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.

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 et que celles-ci ont une longueur supérieure à 50 m et / ou desservant plus de 5 constructions ou lots, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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 de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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) pourra être imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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 œuvre 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

Sur les zones UE a et UE b :

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions et extensions des constructions existantes se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres emprises publiques (parcs...) :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Cours d'eau :

Toute implantation nouvelle devra permettre un accès au cours d'eau pour entretien. Ceci se traduira par un retrait minimum de 3 m en espace naturel.

Sur la zone UE e :

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 de 1 mètre minimum.

Sur l'ensemble de la zoneRègles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois 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 en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1^{er} alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

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.

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.

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

Sur les zones UE a et UE b

1 - Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées à la limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

2 - Implantations différentes :

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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.

Sur la zone UE e

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et extensions.

Les bâtiments annexes auront une emprise au sol de 20 m² maximum.

Pour les opérations d'ensemble et les permis de construire valant division :

Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol initiale sera possible.
- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas déjà cette règle.
- aux parcelles se situant à l'angle de deux rues.

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 des constructions principales est définie dans le tableau ci-dessous :

	UE a	UE b	UE e
Hauteur maximale (en m et nombre de niveaux)	8 mètres à l'égout du toit 13 mètres au faîtage	6 mètres à l'égout du toit 11 mètres au faîtage	Il n'est pas fixé de règle particulière.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la hauteur maximum est de **2.50 m** à l'égout du toit.

Lorsque la construction principale 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.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

1- SUR LES ZONES UE a ET UE b :

► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

ASPECT

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 notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

TOITURES

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

FACADES

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire) à moins d'un projet architectural le justifiant.

► VERANDAS

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

► CLOTURES

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

▪ UE a :

Les clôtures seront alors composées :

- soit d'un mur de clôture,
- soit d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,80m. et pourront être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

▪ UE b :

Les clôtures seront composées d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,80 m. et pourront être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

Les portails et portillons devront avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

► BATIMENTS ANNEXES

La construction de bâtiments annexes est autorisée avec une superficie maximale de 20m². Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation ou s'harmonisant avec elle.

► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

► **RESTAURATIONS ET EXTENSIONS DU BATI ANCIEN EXISTANT**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du **bâti ancien** afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

Extensions

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Baies et détails architecturaux

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

2- **SUR LA ZONE UE e :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur les zones UE a et UE b :

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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

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

Pour **les habitations :**

⇒ On comptera **2 places** par logement

Pour **les bureaux :**

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 20 m² de surface de plancher réservée à l'activité.

Pour **les commerces :**

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 20 m² de surface de vente.

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.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou de les réaliser sur une autre parcelle dans un périmètre de 200 m, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Sur la zone UE e :

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces naturels ou aménagés dont la surface minimale correspondra au pourcentage par rapport à la surface de la parcelle indiqué au tableau suivant :

	UE a	UE b	UE e
Surface minimale (en %)	20%	30%	Il n'est pas fixé de règle particulière

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum d'1 arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit. Cette règle ne s'applique pas pour la zone UEe.

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.