Zone UE

Caractéristique de la Zone UE.

Il s'agit d'une zone d'habitat récent, diffus, à l'écart du Bourg.

Elle se substitue pour partie aux anciennes zones NB.

La Zone UE n'est pas nécessairement desservie par le réseau d'assainissement collectif mais dans ce cas les terrains sont reconnus aptes à la réalisation de systèmes d'assainissement individuel.

Certains secteurs en zone UE sont concernées par le tracé des RD 14 et 240.

Rappels:

1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l 'urbanisme. Notamment, les affouillements et exhaussements, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, sont soumis à déclaration préalable dans les conditions de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues aux articles L 421-1 à 8 et R 421-26 à 28 du Code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles des articles L.130-1, L 421-24 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les carrières.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),

- les équipements collectifs,
- la reconstruction après sinistre et les aménagements de bâtiments artisanaux ou industriels existant antérieurement sur la zone, dans les conditions prévues à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- les exhaussements et affouillements de sol dans les conditions de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme.

Article UE 3 - Accès et Voirie.

1-Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m).

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

-voirie principale :

largeur de chaussée : 5 m,

largeur minimale de plate-forme: 8 m,

-voirie secondaire:

largeur de chaussée: 3.5 m,

largeur minimale de plate-forme: 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles et notamment aux véhicules de services et de secours et de nettoiement, de faire demi tour aisément et sans danger.

Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale,

soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant,
soit un **Y** permettant la manœuvre des véhicules.

Lorsque, dans le cas d'une opération nouvelle, la desserte est prévue sous la forme d'une impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent (cf. schéma Directeur d'Assainissement).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dés sa réalisation.

En ce qui concerne les dispositifs dits « lits filtrants drainés à flux vertical ou horizontal », ceux-ci doivent être proscrits, excepté pour l'amélioration de l'habitat existant et pour les nouvelles constructions comportant un exutoire pérenne.

Dans le cas de lotissement, un réseau de type séparatif pourra être demandé, en attente de branchement, à l'intérieur de l'opération.

3 - Eaux pluviales.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de

ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve, ou projet d'aménagement. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à d'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation, ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système.
Les dispositifs de traitement devront être calibrés à un débit de fuite de 3l/ha/s.

4 - Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone ...) doivent être ensevelis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UE 5 - Caractéristiques des unités foncières.

Néant.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des RD 14 et 240 hors agglomération, toute nouvelle construction doit être implantée à, au moins, 25 mètres de l'axe de la voie, s'il s'agit d'une habitation, et à, au moins, 20 mètres pour les autres constructions,

Dans les zones agglomérées et par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute nouvelle construction doit être implantée à, au moins, 4 mètres de l'axe de l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques".) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions seront implantées soit en ordre semi continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie), ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, comptée à partir du sol naturel, et jamais inférieure à 3 mètres, avant toit non compris, par rapport à cette limite.

En cas de reconstruction à l'identique, de transformation ou d'extension mesurée (10% maximum de la surface de plancher existante) de bâtiments existants, des implantations différentes pourront être admise.

En ce qui concerne les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, une construction peut être implantée en contiguïté de ces limites dés lors que sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres, comptés à partir du sol naturel.

Les annexes isolées pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

Article UE 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3m, avant toit non compris.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Cette limitation ne s'applique pas lors de l'aménagement visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions existantes à usage d'habitation et si ces aménagements n'entraînent pas une augmentation de la surface de plancher supérieure à 10% de la surface de plancher existante.

Article UE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de **7 mètres** comptés du sol naturel à l'égout de toiture **ou à 9 mètres, comptés du sol naturel au faîtage** (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Cette règle n'est pas applicable :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existant : cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif. Toutefois, hormis pour les ouvrages techniques (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.), ces constructions devront respecter une hauteur plafond de **12 mètres**, comptés du sol naturel au faîtage.

Article UE 11 - Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 - Façades.

Les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes, doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les matériaux utilisés en façade pourront avoir une teinte similaire à celle des pierres locales et adopter plus généralement des teintes claires.

2 - Toitures.

a. Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

b. Les couvertures traditionnelles des constructions sont à deux pentes minimum. Elles doivent être réalisées en tuiles « canal » ou d'aspect similaire de teinte unie naturelle claire ou mélangée et gris clair. Dans ce cas, les pentes des toits ne doivent pas dépasser 37%.

Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère, des pentes inférieures pourront également être autorisées pour

des traitements ponctuels (rupture de pente, etc.).

c. Des couvertures de conception différente que celles décrites à l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées si elles appliquent les principes de qualité architecturale et environnementale et si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant.

Ces dispositions s'appliquent plus particulièrement aux toitures permettant le captage de l'énergie solaire ou à tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
Les teintes vives ne sont pas autorisées.

d. Les annexes ne sont pas réglementées.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Sur l'espace public, sont uniquement autorisées :
-Les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
-les murs recouverts d'une végétation rampante sur façade du type lierre, vigne vierge ou assimilés d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
-les reconstructions des murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine.

-Sur les limites séparatives, sont autorisées :
Tous types de plantations, murs ou clôtures n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

-Sur l'espace public et en limites séparatives les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 seront impérativement préservés et correctement entretenus.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

*pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
*pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche de 50m2 de surface de plancher (garage ou aire aménagée),
*pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de

vente,

*En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra :

*soit aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération,

*soit acquérir les places qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à la condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m^2, circulation comprise.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.

Néant.