

Zone UE

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UE correspond aux extensions résidentielles déconnectées du centre-bourg traditionnel. Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les services et équipements compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.



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

DISPOSITIONS GENERALES :

- a) Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- b) Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- c) Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur. La densité attendue sera au minimum de 12 logements par hectare.
- d) Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- e) Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- a) Tout type d'installations ou d'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, dont les suivantes :
- b) Toute activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- c) Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- e) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- f) L'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- g) Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- h) Les dépôts de véhicules ;

- i) Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.
- j) Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250m².
- k) Les antennes de télévision sur les constructions neuves,
- l) Les éoliennes de plus de 5m.

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

- UE 2.1 : De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.
- UE 2.2 : Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
 - d) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
 - e) Les entrepôts liés à la vente sur place à la condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
 - f) Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE :

- UE 3.1. - Accès :
 - c) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - d) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- UE 3.2. - Desserte en voirie :
La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- UE 4.1. - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à la charge du pétitionnaire au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- UE 4.2. - Assainissement :
 - 4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article UE13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

• UE 4.3. - Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Article non réglementé.

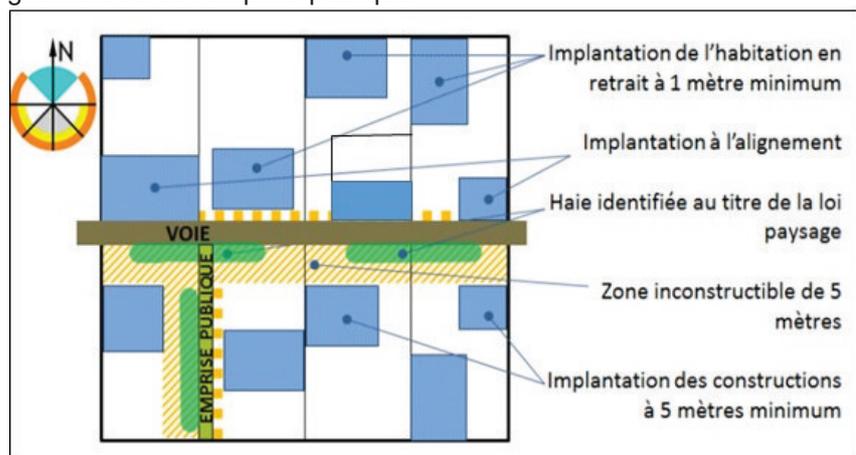
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extension seront implantées :

-Soit à l'alignement,

-Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de la loi paysage, les constructions et extension seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- UE 7.1 : les constructions s'implanteront en retrait ou sur 1 limite séparative au moins.
- UE 7.2 : en cas de retrait d'une limite séparative le recul sera au moins égal à 1.50m.
- UE 7.3 : les constructions d'une hauteur au faite du toit, inférieure à 3.50m pourront s'implanter sur la limite de fond de parcelle. Les constructions d'une hauteur au faite du toit, supérieure à 3.50m respecteront un recul minimal de 3.50m du fond de parcelle
- UE 7.4. Dispositions alternatives :
 - c) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.
 - d) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au UC7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- UE 7.5. Constructions de service public ou d'intérêt collectif: Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

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

- Sans objet

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AUX SOLS

- UE 9.1. l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- UE 10.1 - Hauteur maximale : cf dispositions générales :
 - c) H1 : hauteur maximale de la façade : 7 m
 - d) H2 : hauteur maximale de la construction : 10 m

- UE 10.2 - Annexes :

La hauteur des annexes n'excèdera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction.

- UE 10.3 - Constructions de service public ou d'intérêt collectif :

Les dispositions précédentes UE10.1 à UE10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

- UE 10.4 : Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure d'un mètre cinquante à celles fixées ci-dessus peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines et tenir compte de la pente éventuelle du terrain.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- UE 11.1- Généralités:
 - a) Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- UE 11.2 - Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement :

Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L.151-19 (cf. partie 2 ci-avant).

- UE 11.3 - Matériaux apparents et couleurs

a) UE 11.3.1 - Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-27 du code de l'urbanisme :

- L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
- Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
- Les toitures terrasses sont autorisées sans excéder 1 /3 de l'emprise au sol de la construction et plus de 50% de la façade sur voie.
- En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.
- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 151-19 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.

b) UE 11.3.2 - Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
- Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

- UE 11.4 - Clôtures :

a) Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

b) La clôture sur voie ou emprise publique est composée :

- D'un muret maçonné ton pierre d'un mètre maximum pouvant être surmonté d'une grille d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.80m,
- Le mur ou muret peut-être doublé :
 - d'une haie arbustive panachée d'une hauteur maximale de 2.00m. dans le cas d'une pose de grillage doublant la haie, celui-ci sera implanté , par rapport à la haie, côté parcelle et non côté voie.
 - de clôtures plastique à claire-voie d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.50m, d'un ton « pierre » compatible avec le ton des moellons ou enduits présents dans le bourg
 - de clôtures bois d'une hauteur maximale par rapport à la voie de 1.50m, d'un ton naturel compatible avec le ton des moellons ou enduits présents dans le bourg

c) La clôture sur limite séparative est :

- D'une hauteur maximale 1.80m dans le cas de grillage,
- D'une hauteur maximale 1.80m pour les clôtures en bois, maçonnée, ou en matériau composite,
- D'une hauteur maximale de 2m pour les clôtures arborées ou arbustives.

- UE 11.5 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

□ UE 11.6 - Antennes :

Les antennes, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé au minimum :

- Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement.
- Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- UE 13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement
- UE 13.2 - Espaces verts - Plantations :

- a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
- b) Les plantations arborées et arbustives devront participer à la lutte contre le réchauffement climatique (consommation faible d'eau, générant peu de déchets, etc.).
- c) Espaces libres :

Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins : **20% de la surface totale en zone UE.**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

- Article non réglementé.