

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone UE correspond à la zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UC ainsi qu'aux secteurs de hameaux situés à proximité immédiate du bourg et desservis par l'assainissement collectif.

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****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

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 sont interdits.

**Sont notamment interdits :**

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,
- 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****Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

- **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,
- **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 réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,

- **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,
- **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.
- **L'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes** sont autorisées à condition:
  - qu'il n'e résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
  - que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant.

**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. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

**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.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié après avis favorable des services compétents et conformément à la législation en vigueur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou du fait d'une impossibilité technique dûment justifié, le raccordement au réseau n'est pas obligatoire.

### 4.3 Eaux pluviales

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

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.

### 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 réglementée.

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

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

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. Les garages devront être en retrait minimum de 5 mètres.

### 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 en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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.

### 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.

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

### **1 - Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en conservant par rapport à cette limite une distance minimale de 3 mètres.

### **2 - 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**

Sans objet

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

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

### **11.1 Généralités**

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

### **11.2 Les façades et murs**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles correspondant aux sables utilisés localement traditionnellement.

Les bardages métalliques ou fibres ciment ainsi que le parement en pierre éclatée en opus sont interdits.

### 11.3 Les toitures et couvertures

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

### 11.4 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines et ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la couleur et la matière devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain,
- d'un grillage métallique ou plastifié vert accompagné d'une haie vive constituée de végétaux locaux,
- d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants tels que thuyas et lauriers, excepté lorsque cette haie est plantée le long d'une limite séparative.

La haie doit être plantée en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives ou sur la limite séparative en cas de clôture mitoyenne.

### 11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### 11.6 Les capteurs solaires et vérandas

La réalisation de vérandas et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si par leur situation, leur volume ou leur aspect, ils sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

## 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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON 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 notamment apprécié sur la base des données suivantes :

- a) *pour les constructions à usage d'habitation*, une place par logement.
- b) *pour les constructions à usage de bureau* (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- c) *pour les constructions à usage d'artisanat*, une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction.  
Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de SHON.  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- d) *pour les constructions à usage commercial*
  - commerces : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON à usage commercial au delà de 100 m<sup>2</sup>.
  - hôtels et restaurants : une place de stationnement pour une chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger.
- e) *pour les établissements d'enseignement du premier degré* : une place de stationnement par classe

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 30 %.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

**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.