

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond :

- aux espaces directement contigus au centre-bourg, où se sont implantées des maisons individuelles,
- aux secteurs de développements périphériques réalisés sous forme d'opérations d'ensemble de type lotissement, dans des espaces accessibles, mais éloignés du centre-bourg.

Ces développements ont concouru à l'étalement urbain :

- par un étirement des constructions le long des axes de communication, sans souci de cohérence urbaine,
- par la création de secteurs monofonctionnels d'habitat éloignés du bourg (ce cloisonnement des opérations limitant leur participation à la vie urbaine et impliquant des déplacements en voiture).

Il s'agit d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne à faible, dont la capacité d'accueil nouvelle est limitée. Seule l'accroche de ces secteurs sur la trame viaire pré-existante constitue une base minimale de structuration.

La zone UE comprend un secteur UEe, cet espace situé auprès de la gare est destiné à accueillir des équipements et aménagements publics.

Objectifs municipaux

- Améliorer la cohésion de ces espaces avec le centre-bourg :
 - en recherchant des effets de progression urbaine, grâce à l'ouverture à l'urbanisation d'opportunités foncières (dents creuses) susceptibles de porter des projets permettant de créer de nouveaux équipements publics ou de relier le bourg et les extensions périphériques,
 - en améliorant les conditions d'accessibilité au centre et aux équipements publics par le traitement des abords des rues, la création ou l'aménagement de cheminements piétonniers,
 - en permettant une évolution maîtrisée du tissu urbain : légère densification dans le respect de l'urbanisation traditionnelle, opérations de renouvellement urbain,
 - en favorisant une valorisation des espaces libres.
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines en créant de nouveaux équipements publics dans le secteur de la gare (groupe scolaire, aménagements des abords de la gare...)
- Prendre en compte les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés.

ARTICLE UE1	Occupations et utilisations du sol interdites
--------------------	--

1. Les installations visées à l'article 1 de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UE2.
2. Les installations diverses, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UE2.
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. Le stationnement des caravanes.
4. *Dans les espaces visés au plan soumis à des risques de ruissellements ou d'inondations* : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article UE2 (paragraphe 4).

ARTICLE UE2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
--------------------	---

Nonobstant les dispositions des paragraphes 1 et 2 de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1. - Les installations classées dont l'exploitation est nécessaire à la vie quotidienne, dont l'activité n'apporte aucune gêne au voisinage et qui sont conformes à la destination du quartier.
 - Les dépôts de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages ou à des activités artisanales et que des dispositions particulières soient prises pour garantir la sécurité, limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
2. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
 - Les affouillements et exhaussements de sols :
 - . nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou des installations,
 - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales.
3. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles (de UC3 à UC13) qui rendraient l'opération impossible :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants, jusqu'à la limite de 120 m² de surface hors œuvre nette totale, ainsi que les annexes jointives ou non, de faible importance,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
 - les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone nécessitant des terrains de faible dimension.
 - Les aménagements, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voie ferrée et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

4. *Dans les espaces visés au plan soumis à des risques de ruissellements ou d'inondations* et à condition de préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques :
- 4.1 A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :
- les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
 - les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
 - les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
 - les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
- 4.2 Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.
5. Les travaux d'extension, de transformation ou d'aménagement concernant les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, et repérés aux documents graphiques, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Le cas échéant, leur destruction totale ou partielle est soumise à une autorisation préalable conformément aux articles L.430-1.d et L.430-2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UE3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
--------------------	---

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Tel est le cas le long de la RD.32.

Voirie

1. Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
3. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les aménagements d'accès et de voirie ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales ni des eaux courantes.

ARTICLE UE4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux
--------------------	--

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le recours à l'assainissement autonome est interdit.
Pour les parcelles incluses dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés du captage, le recours aux puits d'infiltration pour le rejet des eaux usées et pluviales est interdit.
Tout rejet non traité est interdit dans le milieu naturel.

3. **Assainissement des eaux pluviales** :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.
La gestion des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain.
- Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent sur des surfaces de terrain supérieures à 2000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les rejets directs dans le milieu aquatique naturel seront soumis à l'avis des autorités compétentes (police de l'eau)
- Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle seront régulés de la façon suivante : les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente². Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
- Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ce risque naturel.

Tout projet indiquera expressément les solutions adaptées mis en œuvre pour répondre à cette exigence.

En outre, les projets d'aménagement doivent garantir que leurs propres ruissellements n'aggravent pas les désordres résultant d'inondation aux fonds servants, notamment aux sous-sols.

4. **Les nouveaux branchements** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage public et de télécommunications (équipements propres) doivent être réalisés par souterrains, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

² (Voir en annexe au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

ARTICLE UE5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Pas de prescriptions spéciales, sauf en cas de création de parcelle :

- En cas de création de parcelle, le minimum parcellaire sera d'au moins 500 m² ;
- Tout projet d'aménagement d'ensemble devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE UE6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--------------------	---

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies routières existantes à modifier ou à créer.

Des implantations autres pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

La façade principale devra être implantée parallèlement ou perpendiculairement à la direction générale de la voie de desserte.

Dispositions propres au secteur UEe :

- Toute construction ou installation nouvelle pourra s'implanter à l'alignement des voies routières.
- Un recul d'au moins 3 m devra être respecté par rapport à la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UE7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

Les constructions pourront s'implanter :

- soit, par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m,
- soit, sur une limite séparative, à condition de respecter par rapport aux autres limites une distance d'au moins 3 m.

Des implantations autres pourront être admises sans que la distance soit inférieure à 1,90 m en cas d'ouverture de baies, ou 1 m sans ouverture de baies :

- pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'est pas supérieure à 3,00 m.
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

Dispositions propres au secteur UEe :

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit, par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3m.
- Soit, sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UE8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
--------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE9	Emprise au sol des constructions
--------------------	---

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris les annexes, ne doit excéder :

- 35 % de la superficie totale de la parcelle pour des habitations,
- 50 % de la superficie totale de la parcelle pour des activités économiques ou des équipements publics, **ainsi que dans le secteur UEe.**

Le pourcentage maximum d'emprise défini ci-dessus pourra être dépassé dans les cas d'amélioration, d'agrandissement des constructions déjà existantes, ainsi que pour les constructions annexes aux logements existants (gare, abri de jardin, véranda, ...) dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m².

ARTICLE UE10	Hauteur maximale des constructions
---------------------	---

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait, avec un maximum de 10 m de hauteur totale au faîtage.

Dispositions propres au secteur UEe :

La hauteur de tout construction ou installation ne devra pas excéder 7 m à l'égout de toiture.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE :

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des équipements ou installations publics nécessitant des dispositions particulières.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
---------------------	--

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que la construction des bâtiments. Elles devront présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions avoisinantes et la vocation de la zone.

1. *Les façades*

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage de qualité médiocre ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits et les badigeons des murs extérieurs devront exclure toute couleur criarde ; ils devront rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé,...). Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

2. *Les toitures*

- Les couvertures devront être réalisées en matériaux d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile vieillie ou en chaume. L'emploi de tuile mécanique rouge vif ou rouge orangé, de bac acier ou de tôle ondulée, est interdit
- Pour les maisons individuelles :
 - . les toitures terrasses ou à une seule pente sont interdites,
 - . les pentes des versants principaux devront être supérieures à 35°,
 - . les débords de toit d'au moins 0,30 m, en égout de toiture et en pignon, sont obligatoires sauf en limite séparative,
- Pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas directement sur la rue, l'extension d'un bâtiment existant et dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures.

Dispositions propres au secteur UEe :

- Les couvertures devront être réalisées en matériaux de tonalité ardoise naturelle, ou tuile vieille.
- L'emploi de tuile mécanique rouge vif ou rouge orangé ou de tôle ondulé, est interdit.

3. *Adaptation au sol*

- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel.
- Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.
- Les garages en sous-sol sont interdits dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est inférieure au niveau de la chaussée et ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.
- La cote du rez-de-chaussée des constructions devra être adaptée de manière à prendre en compte une éventuelle montée des eaux dans la vallée de la Lézarde.

Dispositions propres au secteur UEe :

- Tout aménagement du terrain d'assiette du groupe scolaire devra se situer à la cote minimale de 38,30 m (IGN 69).
- Toute construction devra se situer à la cote minimale de 38,30 m.
- Les autres aménagements devront se situer à la cote minimale de 37,80 m à l'exception des bassins de retenue des eaux pluviales.
- En partie limitrophe avec le domaine de la SNCF, devra être réalisé entre les bâtiments, un muret plein d'au moins 0,50 m constituant un linéaire continu avec le bâti, au dessus de la cote 38,30 m.
- Les garages en sous-sols sont interdits dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est inférieure au niveau de la chaussée et ne permet par une évacuation naturelle des eaux pluviales.

4. *Les clôtures*

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Dans le cas de réalisation des clôtures, elles devront être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un soubassement en matériau opaque :
 - . hauteur maximum du soubassement opaque : 0,40 m (sauf impératifs techniques),
 - . hauteur maximum de la haie et du grillage :
 - clôture sur rue : hauteur totale : 1,20 m au-dessus du trottoir,
 - clôture sur limite séparative : 2 m
- soit par des murs des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,20 m sur rue et 2 m en limite séparative, à condition d'être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

Pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées selon d'autres dispositions, autour des équipements qui le nécessitent.

Les clôtures ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales, ni des eaux courantes.

Dispositions propres au secteur UEe :

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent répondre aux nécessités de fonctionnement des équipements et s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

5. *Autres dispositions*

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

6. ***Dans les espaces et pour les édifices visés au plan***, au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, une attention particulière sera portée à la qualité de l'aspect extérieur des constructions ou installations, de manière à respecter l'architecture d'origine des bâtiments existants.

ARTICLE UE12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si la nature et la localisation d'un terrain le permettent les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place.

1. Des aires de stationnement seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 aire pour les logements de 1 à 3 pièces,
 - . 2 aires pour les logements de 4 pièces ou plus.

L'aire d'accès pouvant être considérée comme une aire de stationnement si elle est de taille suffisante à l'intérieur de la parcelle.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale : 1 aire de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ouverte au public.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - . 1 aire pour 2 chambres,
 - . 1 aire pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.
- Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions.

2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser les aires de stationnement sur le terrain de la construction ou de l'installation, les aires de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci se trouve situé à moins de 300 m de la construction.

ARTICLE UE13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des parcs de stationnement, doivent être plantés et recevoir un traitement paysager ; ils ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
2. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

ARTICLE UE14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE.