3 ZONE UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés, sous réserves que ces activités ne soient pas polluantes ou nuisantes.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures contsructions devront être compatibles.
Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

La création ou l'extension d'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.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les installations classées soumises à autorisation.

L'ouverture de toute carrière.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux… non utilisés ou hors d'usage.

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers…) avant la réalisation de la construction principale.

Les chenils et abris pour animaux qui créent des nuisances pour le voisinage.

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

2.1 Sont admises :

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, l'artisanat lié à un commerce, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, les constructions liées aux équipements publics sont autorisées.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement.

L'implantation d'activités ou d'installations classées compatible avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

Les piscines couvertes et découvertes.

Les bâtiments annexes.

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 fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions 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.
L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…
Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 constructions et a une longueur inférieure à 25 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 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :
• toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
• toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les 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 à la charge du maître d'ouvrage.

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...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

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

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

Les garages s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers, le reste de la construction s'implantera en retrait de 1 m minimum.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m ou 3 m minimum en cas d'ouverture(s).

7.2 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 UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des nouveaux bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des constructions individuelles est de 6 m à l'égout du toit / acrotère.
La hauteur maximale des autres constructions est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère
La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage
La hauteur maximale des collectifs est de RDC + 1+ combles ou RDC + 2 en cas de toitures terrasses.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 Opérations d'ensemble

Il sera exigé 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle.
Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou groupe d'habitations, il sera exigé une place extérieure de stationnement pour 3 lots.

12.2 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:
T2 et plus : 2 places de stationnement par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.
Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.3 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage non compris).

12.4 Autres constructions

Constructions à usage de bureau y compris professions libérales :
Une place de stationnement par 60 m² d'emprise au sol.

Constructions à usage commercial:
En dessous de 120 m² de vente, il est demandé 2 places de stationnement.
Au-delà de 120 m², une place de stationnement par 20 m² supplémentaires.

Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 60 m² d'emprise au sol.

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.
La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations des espaces libres communs devront être intégrés au projet.
Il sera également exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 5% de la superficie totale de l'opération.
Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumises à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra privilégier leur ensoleillement maximal et permettre l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.
Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur…).

ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière