

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UE comprend un secteur UEv.

Article 1UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
 - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
 - le drainage ;
 - les imperméabilisations ;
 - les constructions ;
 - les stockages.

Article 2UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions à usage d'habitation si elles constituent un local accessoire d'une construction destinée au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie et si une présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier sont admises dans le secteur UEv uniquement.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UE : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès à une construction destinée à l'habitation ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les accès aux autres bâtiments doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Tout nouvel accès sur les RD 417 et 423 est interdit en-dehors des limites de l'agglomération.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres ;

- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article 4UE : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$ m³ où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m².

Article 5UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- Le long de la route départementale 417 hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du code de la route et délimitée par des panneaux d'entrée et de sortie), toute construction nouvelle située en première ligne doit respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.
- Le long des autres voies, toute construction nouvelle située en première ligne devra respecter un recul depuis l'alignement égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Article 7UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les autres constructions principales :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations ne constituant pas des bâtiments :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite

séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions implantées conformément à une servitude de cour commune.
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

L'emprise au sol des nouvelles constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 150 m² par construction.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 50m².

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage. Elle est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère pour les autres destinations.

- Toutefois, la hauteur des constructions destinées à l'habitation est ramenée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au minimum, un tiers de la surface des façades des constructions devra être couverte de bois ou de matériaux d'aspect bois. Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux habitations.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques à l'intérieur de l'agglomération.

Pour toute construction nouvelle, la surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Article 15UE : Performance énergétique et environnementale

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Article 16UE : Réseau de communication électronique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.