

**CETTE ZONE URBAINE DE FAIBLE DENSITE SE SITUE
A L'ENTREE NORD DU VILLAGE ET ACCUEILLE DE
L'HABITAT COLLECTIF,
ELLE COMPREND UN SECTEUR DE PLAN DE MASSE
UEa**

ARTICLE UE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique
- Les constructions ou installations à destination :
 - . d'hôtellerie
 - . de commerce et d'artisanat
 - . d'activités industrielles ;
 - . d'entrepôts ;
 - . agricole.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature

**ARTICLE UE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS
SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

UE.2.1 Sont autorisées :

- Les établissements ou installations à destination de bureaux et d'activités libérales à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et qu'ils n'excèdent pas 60 m² de plancher.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

UE 2.2 Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

UE 2.3 **En secteur UEa**, les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures définies dans le plan de masse du secteur.

UE.2.4 Protection, risques et nuisances

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après :

- **Éléments paysagers à protéger** : le mur de clôture, les plantations d'alignement, les cèdres

et l'espace paysager identifiés au rapport de présentation ou sur le plan de zonage font l'objet de protections prévues aux articles UE 8, UE 9, UE 11, UE 13 et UE 15, en application de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE 3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UE 3.2 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 3.3 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UE 3.4 Cheminement piétons

Des cheminements dédiés aux piétons et deux-roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle, et facilitant l'accès aux arrêts bus.

Les caractéristiques de cheminements piétons doivent respecter les normes accessibilités.

ARTICLE UE.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

UE 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public

UE 4.2 Assainissement

UE 4.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

UE 4.3.2 Eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 Code civil.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les

ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires.

UE 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

UE 4.5 Déchets urbains et encombrants

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets et d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

UE 4.5.1 Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE UE.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

**ARTICLE UE.6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

UE 6.1 En zone UE

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques.

UE 6.2 En secteur UEa

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées au plan de masse du secteur.

- Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le principe d'alignement constructif.

UE 6.3 CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

**ARTICLE UE.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

UE 7.1 En secteur UEa

- Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées au plan de masse du secteur.

UE 7.2 En zone UE

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement

UE 7.3 REGLES GENERALES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

UE 7.4 CAS PARTICULIERS

- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc....)

ARTICLE UE.8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

UE 8.1 En zone UE

Sans objet.

UE 8.2 En secteur UEa

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 1,80m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au dessus du plancher.

Sous réserve de respecter la règle ci-dessus, les bâtiments annexes doivent de préférence être accolés au bâtiment principal.

UE 8.3 Eléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage

Espaces paysagers

Les constructions doivent respecter les indications portées au plan de masse du secteur.

UE 8.4 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, etc.).

ARTICLE UE.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UE 9.1 En zone UE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain

UE 9.2 En secteur UEa

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées et se conformer aux indications du plan de masse du secteur.

UE 9.3 CAS PARTICULIERS

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, etc.) sous réserve d'une parfaite intégration dans le paysage.

ARTICLE UE.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UE 10.1 En zone UE

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9m.

UE 10.2 En secteur UEa

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes.

UE .10.3 CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UE.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

UE 11.1. Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UEa, outre les prescriptions ci-dessus qui s'appliquent, les constructions doivent s'inscrire en harmonie avec la typologie du bâti existant.

UE 11.2 **Éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage**

Le mur de pierre

Le mur de pierre localisé au plan de zonage et au plan de masse de secteur devra impérativement être conservé ou reconstruit à l'identique.

Des travaux sur cet élément protégé au titre de l'article **l'article L 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques dudit élément.

Une démolition en vue de sa suppression ne sera pas autorisée.

Espaces paysagers

Les espaces paysagers doivent être préservés et sont soumis aux conditions ci-après :

- Les clôtures à l'intérieur et autour de l'espace paysager protégé sont interdites.
- Les constructions et installations diverses doivent respecter l'harmonie du bâti existant.
- Seules peuvent être autorisées à l'intérieur de ces espaces des constructions en bois dont le procédé de construction est compatible avec la préservation de l'ambiance paysagère.
- En cas d'extension des constructions existantes, l'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'emprise de l'extension est de nature à compromettre l'espace protégé.

UE 11.3 Clôtures

UE 11.3.1 Clôtures sur rue

- Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 2 m.
- Elles seront constituées :
 - o soit d'une grille à barreaudage de teinte vert foncé sans muret de soubassement,
 - o Soit d'une haie vive (*voir conseils annexés*) doublant éventuellement une grille à barreaudage de teinte vert foncé.

UE 11.3.2 Clôtures en limites séparatives

→ Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage fixé sur les supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. La hauteur de ce grillage sera de 1,80m maximum.

→ Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

UE 11.3.3 Couleurs des clôtures

La clôture, le portail et le portillon seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



UE 11.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

- Les antennes paraboliques seront installées sur une façade aussi peu visible que possible de la voie publique ou posées à même le sol et dans la mesure du possible le moins visible des propriétés voisines.
- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires ou tout autre appareillage de ce type doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

ARTICLE UE.12 LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

UE 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

UE 12.2 L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

UE 12.3 Secteur UEa

Outre les dispositions ci-dessus qui s'appliquent, les stationnements doivent être paysagers

selon les indications données à l'article UE 13

ARTICLE UE.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades,
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface,
- des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales.

UE 13.1. Les constructions, installations et aménagements doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale et être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits. Les parcs de stationnement seront paysagers.

UE 13.2. Eléments paysagers protégés

par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme :

✓ Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article **L 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques

✓ Les espaces paysagers

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.

✓ Les arbres protégés (cèdres),

Ces arbres sont à conserver et à protéger. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.

UE 13.3. ✓ Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UE 13.4. Plantations et aménagements pour les parkings paysagers

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 4 places de stationnements créés. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

Des haies seront également plantées autour des places de stationnements.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

UE 13.5. Plantations et aménagements pour les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention ou d'infiltration,...)

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE UE.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

UE.14.1. Sans objet

ARTICLE UE.15. LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

UE 15. 1 Secteur UEa

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupés,...).

Eléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme :

Espaces paysagers

Les constructions nouvelles autorisées dans l'espace paysager devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif.

ARTICLE UA.16. LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet