

## **CHAPITRE 3**

### ***ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES***

-----  
**zone UE**

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre les principaux villages.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. Elle doit être à terme entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement s'attache à préserver le caractère des lieux et la vocation de hameau destiné aux opérations individuelles en s'attachant :

- à l'insertion des nouvelles constructions,
- à la protection du patrimoine de pays et de la trame végétale existante permettant d'assurer un espace tampon avec l'espace agricole périphérique et pour une meilleure intégration dans l'environnement naturel.

La zone englobe le secteur UE\* qui correspond à l'emprise des centres anciens de village identifiés pour leur valeur architecturale

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### RAPPELS

#### I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2°) les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L430.1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du code de l'urbanisme.

3°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

#### II - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, sites et secteurs à protéger, identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques:

1°) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d°, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les Installations Classées nouvelles soumises aux décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.77.
- 2- Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisance sonore, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 3- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- 4- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- 5- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- 6- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils ne sont pas destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 7- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- 8- Les opérations groupées nécessitant la création de nouvelles dessertes.

---

**ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UE 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, de services, sont admises à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et de respecter les règles:

- exigées par les services chargés de l'application des règles sanitaires,
- du règlement de zone- ci-après ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE****-1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. Pour l'implantation du portail d'accès à la parcelle, il pourra être exigé un recul permettant l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**-2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement :**

#### **- a - Eaux usées**

##### Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdit

##### Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. Le zonage d'assainissement de la commune servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

#### **- b- Eaux pluviales**

##### réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux

##### réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

### **3- Autres réseaux**

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **ARTICLES UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UE 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

### **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être imposées : à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant, notamment si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Des dispositions différentes aux règles précédentes pourront être autorisées pour des aménagements et extensions de bâtiments qu'il serait impossibles de réaliser suivant les dispositions précédentes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

### **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article UE 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n' excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure

### **ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non jointifs situés sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres (4,00 m).

Les baies éclairant les pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement normal.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

**Sans objet.**

## **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **1- définition :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

### **2- règles :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder six mètres ( 6,00m) à l'égout du toit, sauf contrainte technique particulière ( cage d'ascenseur, système de climatisation...).

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique, pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.

## **ARTICLE UE.11 - ASPECTS EXTERIEUR**

### **1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

### **3- Prescriptions particulières**

#### **Dispositions applicables aux secteurs UE \***

**La restauration, l'extension** et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords ( clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants. L'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourra être requis.

**Dispositions applicables sur le reste de la zone :****Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

**Toitures**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées de teinte claire ou vieilles mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

c) Les bâtiments annexes : L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...est interdit

**d) Traitement des abords**

- Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.
- Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**e)- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UE-1 ci-dessus et d'un avis favorable du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

f) bâtiments à usage collectif d'infrastructure : la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des motifs techniques liés à la nature des constructions.

**ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

- Disposition générale :les besoins en matière de stationnement devront être assurés hors des voies publiques et être quantitativement conformes aux normes indiquées en annexe du règlement( chapitre 1). Les constructions ou établissements non prévus dans cette liste sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

**- Rappel de superficie à prévoir :**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, l'emprise à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 2,5 m X 5 .

**ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES****-1- Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

**-2- Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

**-3- Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**4 - Dispositions particulières applicables aux éléments et quartiers remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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