

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire, avec jardin.  
Y sont néanmoins admises les activités économiques, dans la mesure où elles ne constituent pas une source de nuisances pour le voisinage.

- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ou à l'artisanat.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage ne répondant aux conditions fixées dans l'article UE 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, sauf dans les cas prévus à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement sauf dans les cas prévus à l'article 2.

- Les constructions ou installations destinées au commerce et aux bureaux, à condition qu'elles occupent une surface de plancher au plus égale à **300 m<sup>2</sup>**.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
  - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
  - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50%** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- L'implantation et l'extension des installations classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des CINASPIC.
- Les installations classées directement liées au commerce ou à l'artisanat, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition que les travaux aient pour effet de diminuer les nuisances ou de rendre ces installations conformes à la législation en vigueur.
- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.
- Les travaux de démolition des bâtiments et éléments particuliers remarquables repérés sur le plan de zonage du PLU et listés à l'annexe II du présent règlement.

- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

### Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

### 3.1. Voies

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer tel que défini dans les dispositions générales du présent PLU.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### 3.2. Accès

Elle peut être également refusée 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 peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles, la voie desservant le terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable aux accès).

## Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

**Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.**

L'assainissement respectera les règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

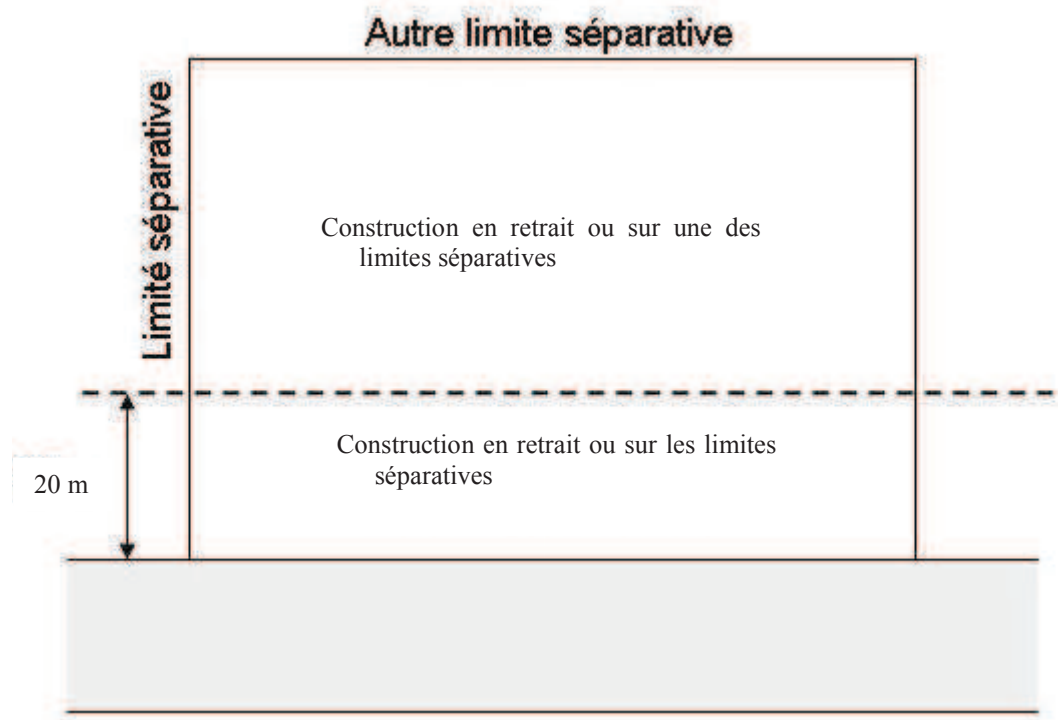
Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).





- b) Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Seules les annexes non contiguës à la construction principale seront autorisées sur une ou deux limites séparatives.



### Illustration des dispositions UE 7.I.1.a) et UE 7.I.1.b)

- c) En cas de retrait celui-ci devra être de :
- **6 m** minimum
  - ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :
    - façades sans vues
    - nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

### 7.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC ou opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CIPASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
  - o d'**1,50 m** minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1.90 m**, et opaque ou translucide.
  - o **6 mètres** minimum dans les autres cas.

## 7.2. Dispositions particulières

**7.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.**

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 7.1.
  - ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues.
- La marge de retrait de 6 mètres énoncée au 7.1.1.c) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face

Cette disposition n'est pas applicable aux CINASPIC

## 9.1 Dispositions générales

### 9.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

### 9.1.2- Dispositions applicables aux CINASPIC

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

### 9.1.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la superficie du terrain.

## 9.2 Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Dans une bande de **20 m** à compter de l'alignement des voies publiques, ainsi que pour les améliorations des constructions existantes implantées au-delà de cette bande de **20 m**, la hauteur maximale des constructions est de :

- **7 m** à l'égout ou à l'acrotère
- et **10 m** au faîtage.





- Les clôtures bordant les voies doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **0,50 m** et **0,70 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m** Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article 6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue.
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

### 11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

### 11.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés

### 11.3.1.1 Travaux

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Tous travaux, y compris les travaux d'entretien :

- ne devront pas dénaturer leur aspect.
- et devront respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

#### 11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques:

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

### 11.3.2.Bâtiments et éléments particuliers remarquables

### 11.3.2.1 Travaux

Tous travaux, y compris les travaux d'entretien, sur des bâtiments et éléments particuliers remarqués, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.

#### 11.3.2.2.Intégration d'éléments techniques :

- La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

**Article UE 12 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)**

### 12.1.Aménagements des places

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m x 2,50 m** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.



aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **12.3.Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

### **12.4.Stationnement deux roues non motorisés**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.

## **Article UE 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

### **13.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors CINASPIC, hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC et hors espaces paysagers ou récréatifs**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

### **13.2- Dispositions applicables aux CINASPIC**

- Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

### **13.3- Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC**

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **50 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.
- Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

### **13.4 Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs**

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :



