
ZONE UE

Zone périphérique à vocation d'habitat individuel de faible densité, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle forme un « micro-climat » urbain remarquable par son calme et sa tranquillité.

Un paysage de jardins privés y est associé au paysage de boisement pré existant.

On distingue un secteur UEa, bâti dans sa quasi-totalité, où la densité maximale autorisée est supérieure, de manière à permettre l'aménagement et l'extension du bâti existant

Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements d'habitations
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitations de carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les extensions et aménagement des cabanons existants
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager
- Les aires de jeux ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants
- Les aménagements et extension des constructions à usage agricole existant
- les piscines et leurs annexes, sous réserves qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que les habitations dont elles dépendent,
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site

SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIES

- ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes,

- VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics
- Aucune voie en impasse n'est autorisée

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

- ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, filière filtre à sable, sauf si une étude à la parcelle démontre qu'une filière moins contraignante est possible.

b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.

- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A défaut de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et accepté par la commune.

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

Sauf indications de reculs indiquées au règlement graphique, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées, chemins ou des voies créées lors d'une opération d'ensemble. Aucun ouvrage souterrain en débordement de cet alignement n'est autorisé.

Toutefois :

- le long de la route de la grande tuilière, le recul minimum est fixé à 15 m,
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent se situer à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les clôtures sont autorisées en limite séparative. Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les mêmes règles sont applicables aux nouveaux tenements créés par l'opération.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixée de distance minimum entre les constructions.

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf dans le cas où elles s'implantent en limite parcellaire en continuité d'un mur de clôture.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée 9 mètres au faitage et 7 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UE hors périmètre de la Z.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
 - o les vents dominants
 - o l'orientation
 - o le dénivelé du terrain d'assiette
 - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étagant les volumes.
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

TOITURES

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.
- Les lignes de faîtage seront soit perpendiculaires soit parallèles aux courbes de niveaux des terrains d'assiettes

PIGNONS

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

REMBLAIS – DEBLAIS

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

CLOTURES

- Les clôtures présentant un aspect minéral seront évitées sauf dans le cas où :
 - o Il s'agit de la sauvegarde de vieux murs existants
 - o Elles sont traitées par un mur conforme à la mise en œuvre des murs anciens en pierre
- Les clôtures seront soit assurées par des haies vives constituées d'essences locales (recommandations en mairie pour les types d'essences et les implantations (protection du vent) conseillées) , soit par des simples grillages métalliques, sans soubassement maçonné, insérés dans la végétation.
- Toutes les clôtures réalisées en grillage seront implantées en retrait de 1 mètre par rapport aux limites sur le domaine public et sur les chemins.
- Les matériaux de type canisses, film plastique, onduline ou similaires sont interdits.

SOUTÈNEMENTS

- lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en maçonnerie de pierres apparentes ou banchées.

LOCAUX TECHNIQUES, TRANSFORMATEURS, ABRIS POUBELLES

- ils seront implantés de préférence à l'entrée des lotissements dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture.
- Pour les opérations d'ensemble, ils seront intégrés à la clôture
- Les divers coffrets techniques nécessaires à toute construction devront être intégrés à la clôture ou faire l'objet d'un traitement esthétique propre dans le cas de clôtures en grillage ou en végétation.

ANTENNES

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

SUPERSTRUCTURES

- Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

On compte 2 places par logement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'objectif de cette zone est de permettre une urbanisation mesurée à l'intérieur d'un boisement dense. Les constructions devront respecter ce boisement en intégrant leur architecture à ce paysage.

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 80% des espaces libres doivent être de pleine terre.

ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
 - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
 - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- l'espace laissé libre par la marge de recul de 15 mètres doit être laissé le plus possible en l'état lorsqu'il s'agit d'un boisement existant et doit être replanté d'arbres d'essences locales lorsque le boisement ancien a disparu.
- dans le cas des constructions non implantées en limites séparatives, le boisement existant le long de ces limites devra être conservé
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Dans la zone UE dite de La Tuilière :

Le COS est fixé à 0,07.

Dans les autres zones UE définies par le P.L.U., le C.O.S. est fixé à 0,15.