

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de commerces et services de proximité, située en entrée de village où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel ou agricole.
2. Les constructions et les annexes abritant des animaux.
3. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
4. Les antennes de radiotéléphonie.
5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R. 111-37 et suivants
6. Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R. 111-37 à R. 111-43 y compris le camping à la ferme.
8. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme.
9. Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés aux articles R. 111-32 et R111-34.
10. Les carrières.
11. Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
12. Les parcs d'attraction.
13. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article UE 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :**

1. Les constructions à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (cf. annexe n°1 au règlement.) A ce titre, les constructions à usage d'habitation en bordure de la RD 554, doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique de part et d'autre de la chaussée.
2. Les constructions à usage artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone UE et qu'elles respectent l'article 11.

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

**1. Accès :**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la vois publique.

**2. Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- c) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- d) Les voies publiques existantes ne sont pas concernées.
- e) Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. annexe sanitaire.)

**2. Assainissement**

**2.1. Eaux usées et eaux vannes**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des commerces et services doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

**2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### 3. Électricité, Téléphone, Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### 4. Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue au réseau collectif.

### 5. Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 3.000 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction ou clôture (balcon non compris) doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées et de 25 m de l'axe de la RD 554 pour les habitations et de 15 m pour les autres constructions.
2. Une implantation différente peut être admise :
  - Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.
  - Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies ou encore par rapport à l'emprise prévue par un ER.

## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées les piscines non couvertes implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les habitations et leurs annexes (garages, barbecues, etc.) ne doivent constituer qu'une seule et même unité de construction. Toutefois, pour des motifs techniques, une dérogation pourra être accordée pour une seule construction.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure (cf. croquis en annexe)

- a) Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- b) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### 2. Hauteur absolue définie à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.
- b) Dans le cas de terrasses incluses dans le plan de toiture (tropézienne) la hauteur est mesurée à l'égout du plan de toiture principal.
- c) Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### 2. Dispositions particulières

#### a) Dispositions concernant les constructions bio-climatiques

Les dispositions relatives aux couvertures et façades ne concernent pas les constructions bio-climatiques qui respectent au moins trois des cinq critères de qualité environnementale suivants (Cf. annexes n°4, 5 et 6 au règlement) :

- Critère n°1 : modalités de conception de la construction.
- Critère n°2 : modalités de réalisation de la construction.
- Critère n°3 : performances énergétiques et acoustiques.
- Critère n°4 : utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables.
- Critère n°5 : maîtrise des fluides.

#### b) Dispositions concernant les bâtiments publics

Concernant les dispositions ci-après, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

### 2.1. Couvertures

#### 2.1.1. Toitures

- Les toitures-terrasses sont proscrites.
- Pour les toitures qui sont à deux rampants opposés, la pente de la toiture doit être sensiblement identique celles des toitures des constructions avoisinantes en se situant entre 27 et 35%.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées.

- Les tuiles plates mécaniques et les éverites non totalement recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes ou "canal" vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.
- Pour les constructions bio-climatiques, les toitures terrasses végétalisées ou avec acrotères dissimulant des panneaux solaires sont autorisées.
- Toutefois peuvent être autorisées ponctuellement les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface des terrasses devra constituer moins de 50% du pan de toiture. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 1 mètre par rapport au faîtage.

### 2.1.2. Débords de la couverture

Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle.

### 2.1.3. Souches

- Les souches de toute nature doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.
- Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et traitées de la même teinte que les façades.
- Elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

## 2.2. Les façades

### 2.2.1. Les ouvertures

- Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein, sans barre ni écharpe.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

### 2.2.2. Enduits

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frotassée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

### 2.2.3. Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets ...) ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie.
- Les couleurs vives sont proscrites.
- Les enduits de façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec les volets.

## 2.3. Les clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles peuvent être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grillages, des murets enduits ou en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmontés d'un grillage végétalisé.

- Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brises-vues de quelques types que ce soit sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 mètre.
- Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les entrées de garages donnant sur une voie publique devront respecter un recul de 5 mètres.

#### 2.4. Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

#### 2.5. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

##### 2.5.1. Les antennes paraboliques et hertziennes

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Sont autorisées les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol. Par contre, les implantations en façade sont proscrites.

##### 2.5.2. Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.).
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

### ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1. Dispositions générales

- Les dispositions particulières ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics communaux. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.
- L'emprise au sol des aires de stationnement de certaines activités commerciales peuvent être soumises à une limitation d'emprise conformément à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et sur le terrain d'assiette.

#### 2. Dispositions particulières

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON créée avec 3 places minimum par logement. Les extensions de logement inférieures à 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux fois le nombre de logements complété par 1 place réservée aux visiteurs tous les cinq logements.
- Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état : 1 place par logement. Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

- Pour les restaurants et salles de réception : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface utile de salle de restauration ou de réception.
- Pour les autres constructions : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers développée hors œuvre nette.

**ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE  
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les Espaces Boisés Classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les espaces libres de toute construction à l'exception des terrasses doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol (essences recommandées dans le guide des essences de la mairie.) La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
4. Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés qu'avec insertion paysagère et dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain.
5. Le plan de masse à fournir lors du permis de construire devra être accompagné d'un plan de plantations précisant les différentes essences et le traitement paysager envisagé.
6. Lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation, les espaces libres de toute construction doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain. Sur les terrains regroupant plus de 10 logements ils doivent comprendre 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logements.
7. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 10.000 m<sup>2</sup>, 30% de la surface des terrains doit être consacrée à des espaces verts communs.
8. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements de voitures.

**ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

3. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,06 dans la zone UE.
4. Il sera appliqué l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme qui fixe les modalités de l'application du coefficient d'occupation du sol : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UF**

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « LES MAS DU CROS DE L'ESTANG. »

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat individuel, de commerces et services de proximité, où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

Suite à l'opération de ZAC, cette zone comporte un maximum de 130 logements et 2 bâtis préexistants. Par contre, il est admis la possibilité d'implantation de locaux affectés à des services n'occasionnant pas de nuisances, ainsi que l'implantation d'équipements publics et collectifs.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UFR2** et **UFR3** soumis aux risques naturels géologiques
- **UFri** soumis aux risques d'hydrologiques
- **UFR3ri** soumis à la fois aux risques naturels géologiques et hydrologiques.

### ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux .
2. Les installations classées à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitations.
3. Les constructions abritant des animaux.
4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R. 111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R. 111-37 à R 111-43 y compris le camping à la ferme.
8. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme.
9. Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés aux articles R. 111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. Les carrières.
11. Les affouillements de sol et terrassements en masse autres que ceux nécessaires aux travaux de fondations des constructions admises dans la zone et à la réalisation des réseaux divers, murs de clôture ou de soutènement. Dans les zones dont la pente est supérieure à 10% les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits.
12. Les parcs d'attraction.
13. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.