

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 novembre 2017  
RÈGLEMENT

## ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE caractérise des espaces périphériques du bourg, l'écart « La Ragotterie / Le Petit Bonneveau », ainsi qu'une petite partie de l'écart « L'Aubépin ».

La zone UE est irriguée par un réseau de voies plus ou moins larges, et est ponctuée de petits espaces verts.

Les bâtiments ont été le plus souvent édifiés dans le cadre d'un lotissement. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport aux voies, suivant un rythme régulier.

Les fonctions urbaines présentes dans ces espaces sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UE comprend :

- un secteur UEa correspondant à la plus grande partie de l'écart « La Ragotterie / Le Petit Bonneveau » ;
- un secteur UEb correspondant à l'extrémité sud-ouest de l'écart « La Ragotterie / Le Petit Bonneveau », et à une petite portion de l'écart « L'Aubépin » ;
- un secteur UEc correspondant à des « dents creuses » de superficie importante.

Les règles énoncées pour la zone UE sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de ces espaces en permettant un resserrement et une densification de ce tissu urbain ;
- à permettre l'évolution de la forme urbaine en introduisant des typologies de bâti plus denses (« maisons de bourg », petits collectifs, ...) ;
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat, notamment la réalisation de logements sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du code de l'habitation et de la construction ;
- à diversifier les fonctions urbaines, notamment l'installation d'activités compatibles avec l'habitat ;
- à prévenir les risques d'inondations.

Elles visent également :

- à limiter la densification des espaces urbanisés situés en périphérie de commune correspondant aux secteurs UEa et UEb ;
- dans le secteur UEc, à réaliser un aménagement d'ensemble et à organiser les interactions nécessaires avec les espaces environnants. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » (Pièce n°3).

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UE

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

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions destinées à l'industrie,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
  - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
  - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
  - les constructions destinées à l'exploitation forestière,
  - les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
  - les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent,
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations délimités sur les documents graphiques du règlement, sont également interdits tous les nouveaux bâtiments, l'extension des bâtiments existants, et les autres travaux sur les bâtiments existants susceptibles d'augmenter la vulnérabilité à ce risque.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
2. Dans l'ensemble de la zone UE, des secteurs UEa et UEc, et à l'exclusion des secteurs UEb, pour tout programme de logements comportant :
  - soit 10 logements ou plus ;
  - soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - soit portant sur une unité foncière\* de 2 500 m<sup>2</sup> minimum avant division à la date du 19 décembre 2008 ;

il doit être réalisé au minimum 25 % de logements aidés :

- dont 15 % de PLAi au minimum
- dont 30 % de PLUS au minimum
- dont 55 % de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété\* au maximum.

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

Lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur au 19 décembre 2008, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement, etc... relevant ou non d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération.

Dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements sociaux en application du présent PLH, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménager, etc...). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations, tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

3. En outre, dans le secteur UEc, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE 1 ci-dessus, sous réserve :
- qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme,

<b>ARTICLE UE 3 -</b>
<b>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>

## 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

## 2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

## ARTICLE UE 4 -

# CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les eaux pluviales de ces dernières doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la commune.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE UE 5 -

# SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPES

Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de celui mentionné au paragraphe 1.1. ci-dessus.

2.2. L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

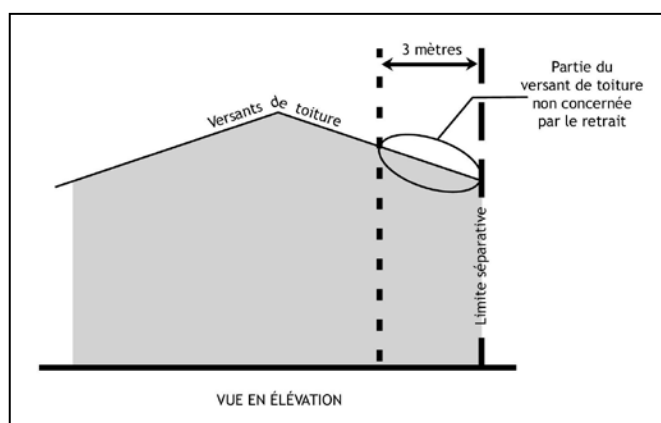
## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. PRINCIPES

1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (Cf. croquis explicatif ci-dessous).

Exemple d'une toiture à deux pentes



1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.

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

### 1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> de SHOB.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPES

Dans la zone UE, excepté les secteurs UEa et UEb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

1.2. Dans le secteur UEa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie d'une unité foncière.

1.3. Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie d'une unité foncière.

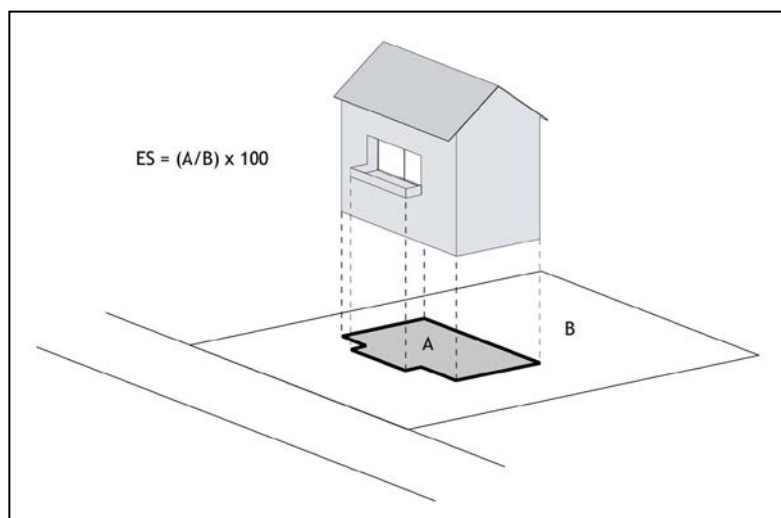
### 2. MODALITÉ D'APPLICATION

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport  $(A/B) \times 100$ .

A est la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel.

B est la superficie de l'unité foncière.

Exemple d'emprise au sol



### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPE

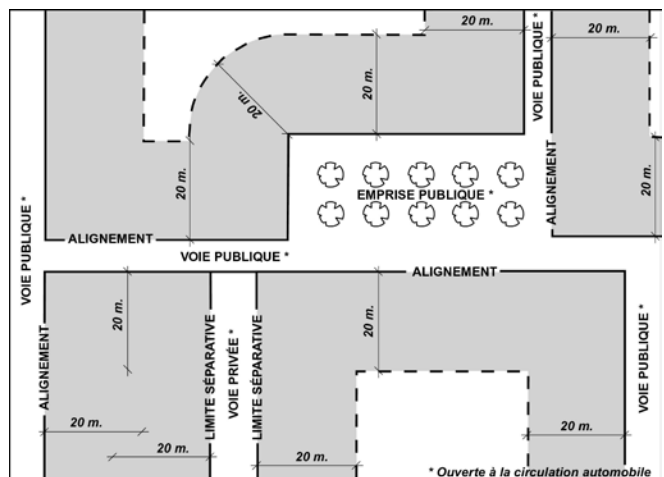
La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie au paragraphe 2 ci-dessous.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile.

(Cf. croquis explicatif ci-après)

Exemples de bandes de 20 mètres



### 2. MODALITES D'APPLICATION

2.1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction :

- est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen de la voie ou de l'emprise, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction ;
- ne doit pas excéder 8 mètres.

2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction :

- est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction ;
- ne doit pas excéder 4,5 mètres.

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 11 -

# ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1 Clôtures

- 2.1.1. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.2. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre ;
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.
  - ou d'une haie vive variée d'essence locale, doublée ou non d'un grillage, et d'une hauteur maximum de 1,60 m.
- 2.1.3. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public - , les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres ;
  - ou de haies vives.
- 2.1.4. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

#### 2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME (Cf. Paragraphe 6 du Titre I Dispositions Générales)

## ARTICLE UE 12 -

# OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.



2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
4. Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.
5. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.  
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement, sur les parties communes.
6. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
8. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
9. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 6 des dispositions générales du présent document.

<b>ARTICLE UE 13 -</b>
<b>OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b>

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

<b>ARTICLE UE 14 -</b>
<b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.