

## ZONE UE

La zone UE concerne des secteurs à dominante d'habitat individuel, sur les Essarts

### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 :

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article UE 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de stationnement des véhicules de plus de un niveau aérien.

### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales**

Sont admis :

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité ;
- Certains établissements, classés ICPE(D) et ICPE (E), à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisées dans la zone ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
  - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
  - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs
  - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

### **ARTICLE UE 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les rampes d'accès en sous sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 20%.

### **ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux**

*Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

*Assainissement eaux ménagères et eaux vannes*

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé selon, dans le cadre de la réglementation en vigueur. Si le schéma d'assainissement le prévoit, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

#### *Assainissement eaux pluviales*

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux (ou centennaux ?) et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 l/s/ha. En tout état de cause, ils devront être conforme aux exigences de la CREA.

#### *Ordures ménagères*

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de la CREA.

### **ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains**

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

### **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsqu'il existe une concentration de fait des constructions le long des voies publiques (ou privées), les constructions nouvelles pourront respecter l'ordre continu. Cet ordre continu peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes, ...).

Dans les autres cas, les constructions nouvelles devront être édifiées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

### **ARTICLE UE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m, conformément à l'annexe 1 du présent règlement.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'éégout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

*constructions annexes* : voir les dispositions générales du présent règlement, art. 4.

*piscines* : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

### **ARTICLE UE 9- Emprise au sol**

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière peut être autorisée.

#### **ARTICLE UE 10- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des constructions est portée à 11 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

#### **ARTICLE UE 11- Aspect extérieur et aménagement des abords**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et au paysage.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possibles dans l'enveloppe des constructions en évitant les installer comme de simples "ajouts" disgracieux.

##### Façades.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne la dimension des ouvertures et modénatures des façades.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

##### Clôtures.

*Conformément à l'article R 421-12-d, les modifications ou la suppression de clôtures sur les emprises et voiries publiques sont soumises à déclaration préalable.*

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et rural. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent à l'identité du cadre de vie. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

#### Clôtures non maçonnées

-Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, doivent être constituées, concurremment ou complémentaiement, par des haies vives, par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 m, ou un soubassement en béton dont la hauteur de devra pas excéder 0,50 m ; l'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

En cas de clôture mixte haie-vive/grillage, la partie haie-vive se situe devant le grillage par rapport aux voies publiques, ou privées grevées d'une servitude de passage, et emprises publiques.

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel

-Là où existent, et quel qu'en soit l'état, des murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, ils doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf dans le respect de l'aspect originel est possible ; en cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.

-ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise, dans le cas de clôture servant de mur de soutènement.

Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines. Les enduits imitant des matériaux (imitations peintes de faux moellons, fausses briques, pans de bois et faux marbre, etc.) sont interdits.

Les clôtures sur voie peuvent être supprimées, dans ce cas les portails et portillons sont également supprimés.

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures des parcelles ne peuvent excéder 2 m. Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunication) doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

#### Portails

Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

*Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.*

#### Toitures

Les toitures à bâtière présentent une pente supérieure à 35° et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration

en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

-pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Systèmes de production d'énergie, de chaleur et de froid

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable doit se faire de manière intégrée à une toiture ou une façade.

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparentes ; ils doivent être, dans le respect des prescriptions de sécurité, enfouis ou intégrés dans le bâti.

**ARTICLE UE 12- Obligations en matière d'aires de stationnement**

•Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

•Pour l'habitat,

*Opérations bénéficiant de dispositions particulières :*

-Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé, il est demandé 1 place de stationnement par logement ;

-Pour l'habitat communautaire et les foyers de travailleurs, il est demandé 1 place de stationnement pour 4 logements.

*Constructions à usage d'habitation individuelle :*

-2 places de stationnement.

*Constructions à usage d'habitation collective ou d'individuel groupé, à l'exception des opérations bénéficiant de dispositions particulières :*

- 1,5 place de stationnement par logement construit (nombre arrondi au chiffre supérieur en cas de nombre de logements impair).

•Pour les constructions à usage d'activités tertiaires

-1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON (norme plafond).

•Pour les établissements industriels ou artisanaux,

-1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.

•Pour les constructions à usage d'hôtel,

-1 place de stationnement pour 2 chambres. Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

*Adaptations :*

-Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées. En cas d'impossibilité, architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

-par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation

- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation
- par le versement d'une participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (art. L.421-3 §3 & 4).

#### *Stationnement des cycles*

Pour les logements collectifs, les équipements publics, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

##### *•Pour l'habitat collectif,*

- 1m2 par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.

##### *•Pour les entreprises et les administrations,*

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,

##### *•Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux*

-1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m2 de SHON, jusqu'à 1000 m2 de SHON

-1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m2 de SHON, au delà des 1000 premiers m2 de SHON.

##### *•Pour les établissements scolaires,*

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;

-1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1er degré et du 2ème degré.

#### **ARTICLE UE 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Les venelles, cours ou autres passages, d'usage commun, pour accéder aux cœurs d'îlots sont des passages piétons existants, ils ne doivent pas être clôturés.

#### **ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.