

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des habitations individuelles implantées en discontinu ou en bandes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les constructions de quelque nature que ce soit, exceptées celles visées à l'article UE-2.

ARTICLE UE-2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning;
- l'ouverture de carrière;
- les sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE- 3 - Accès et voirie

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défensive contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds, notamment des pompiers, puissent faire demi-tour et, au-delà d'une certaine longueur, puissent se croiser.

ARTICLE UE-4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire.

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Les réseaux sont de type séparatif.

1. Eaux usées:

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite. Elles doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public d'eaux usées, auquel toute construction doit être raccordée par des canalisations enterrées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire article L 421.-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone

Les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain.

ARTICLE UE-5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions, le long de la R.D.45, devront être réalisées à l'alignement.

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

La largeur de la marge d'isolement, le long des limites séparatives des bâtiments à édifier, ne doit pas être inférieure à 8 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines et chambres isolées) ou de pièces de travail.

Les bâtiments annexes, d'une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit, pourront être implantés en limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UE-9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations individuelles ne doit pas excéder 35 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage pour les habitations, correspondant à R + 1 + C.

Les bâtiments annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UE-11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- aux sites;
- aux paysages naturels ou urbains;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc..., sont interdites.

Les clôtures à l'alignement dans les marges de reculement ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées soit en fer forgé, en bois ou en grillage doublé de haies vives. Leurs parties pleines seront en pierres apparentes ou parpaings recouverts d'un enduit grossier ton pierre. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures entre fonds voisins seront en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 m et régulièrement entretenue.

Les toitures des habitations seront en tuiles et celles des annexes pourront être composées de matériaux légers.

Il est interdit de placer des panneaux de publicité ou affiches sur les combles ou terrasses des constructions.

ARTICLE UE-12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison de 2 places de stationnement par logement.

.

ARTICLE UE-13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,35.

ARTICLE UE-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du COS. fixé à l'article UE.14 ci-dessus n'est pas autorisé.
Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de plancher hors oeuvre nettes détruites, ainsi qu'aux équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.