

## **ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE.**

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire de moyenne densité qui concerne le lotissement réalisé par le Foyer Quevillais et le lotissement du Bouvier.

### **ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

Sont interdits:

- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les immeubles collectifs d'habitation.
- L'ouverture de carrières.

et d'une manière générale toute installation qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et toutes les constructions à usage d'activités créant des nuisances notamment sonores, incompatibles avec le voisinage sauf celles précisées à l'article 2.
- Les campings ou caravanings, le stationnement de camping-cars ou de caravanes, camions et remorques à usage professionnel.
- Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sauf celles visées à l'article 2.
- L'entreposage de matériaux à l'air libre.

### **ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

Sont autorisés :

- L'installation de services privés ou publics à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, d'être compatibles par leur aspect avec le quartier résidentiel auquel ils s'intègrent.
- Les installations de jeux ou de sport ouvertes au public.
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
- Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la voie ferrée dans les secteurs délimités par le plan de zonage, doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies par arrêté préfectoral du 1er décembre 1994 en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son agrandissement mesuré sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.

### **ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès des ambulances, collecte des ordures ménagères, etc.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

- Lorsque les accès se font à partir de la RD 47 ou de la RD 443, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50m de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès.

- Lorsqu'un terrain peut être desservi par une autre voie que la RD 47 ou la RD 443 aucune desserte par les RD ci-dessus ne sera autorisée.
- Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m)
- Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3m par rapport à l'alignement et ne pas excéder 10% de pente.

#### **ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.
- Le branchement sur un réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment Articles 48,49, 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire. 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.
- Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro souterrain.

#### **ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à :

- 800 m<sup>2</sup> pour une construction isolée
- 700 m<sup>2</sup> pour lotissement ou division de propriété
- 500 m<sup>2</sup> pour opérations groupées, avec un maximum de 12 lots par hectare.

#### **ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

Toute construction nouvelle devra être édifiée à une distance minimale de 5m. de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

Toutefois, en cas d'alignement de fait ou de difficultés dues au relief, la construction à l'alignement pourra être acceptée, voire imposée.

Les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5m le long des RD47 et RD443 et de 3m le long des autres voies.

#### **ARTICLE UE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

***Toute construction ou installation devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L= H/2$ ) avec un minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.***

***Les habitations existantes implantées avec un recul inférieur à 3m ou en limite séparative pourront être agrandies à condition que le recul par rapport à la limite séparative soit conservé.***

Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les constructions devront observer un recul de 5m.

#### **ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> devront être accolées à une construction existante.

#### **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des habitations ne devra pas être inférieure à 75m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Le constructeur devra s'attacher à accorder la hauteur des immeubles à la moyenne des constructions avoisinantes sauf conditions particulières où une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des ensembles suffisamment vastes et où la qualité de l'opération assurera la sauvegarde du site et du voisinage.

***La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)<sup>1</sup>.***

Par ailleurs, une adaptation mineure pourra être accordée, si elle a pour effet de diminuer l'emprise au sol et de permettre un meilleur respect des plantations existantes.

### **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR.**

#### Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 ***Toutes constructions ou installations d'architecture étrangère à la région sont interdites.***

#### Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. 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. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciment seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions en briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

11.9 La hauteur de soubassement entre le niveau du terrain naturel et le plancher du rez de chaussée ne pourra excéder 0,50m.

11.10 Les extensions et les annexes des habitations seront construites dans les mêmes matériaux et les mêmes tons que celles-ci.

---

<sup>1</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Toitures :

- 11.11. Les toitures présenteront **un minimum de deux versants**, un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.11.1 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°.
- 11.11.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.12 Les dispositions de l'article 11.11 ne s'appliquent pas :  
- **pour les constructions contemporaines pour lesquelles un nombre de pentes de toiture différent et une adaptation de la pente de ces toitures pourra être autorisée,**  
- 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.

Couvertures :

- 11.13 **Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tuiles naturelles.**  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.14 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.15 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.16 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.
- 11.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. **En cas de rénovation ou d'extension de constructions existantes, des matériaux autres que ceux visés à l'article 11.13 pourront être autorisés s'ils sont identiques aux matériaux existants.**
- 11.18 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardin, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.19 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux et dans des tons en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.20 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Clôtures :

- 11.21 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m, la hauteur totale de l'ensemble ne devant pas excéder 2m.
- 11.22 Le long du Robec, les clôtures seront obligatoirement ajourées.
- 11.23 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

- 11.24 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.
- 11.25 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... Elles peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs mais ne pourront pas être constituées de thuyas.
- 11.26 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,40 m de hauteur maximum.

#### **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle une place de stationnement sur le terrain privatif, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture vienne séparer du domaine public la place de stationnement.
  - pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

#### **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur, doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit minéral ou végétal, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Une surface égale ou supérieur à 30% de la parcelle devra être traitée en espace vert.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Les haies vives, les écrans de verdure et les plantations d'alignement devront être constitués d'espèces d'essence locale telles que charmes communs, châtaigniers, érables champêtres, aulnes à feuille en coeur, houx communs, noisetiers, cornouillers mâle.

De part et d'autre des rives du Robec, une bande de 5m devra être traitée en espace libre, dépourvu de toute nouvelle construction.

#### **ARTICLE UE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Le coefficient d'occupation du sol ( C.O.S ) applicable à la zone est fixé à:

- 0,30 pour les constructions isolées, lotissement ou division pour l'habitation.
- 0,35 pour les autres constructions.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UE 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.