DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine de faible densité avec des constructions implantées généralement en retrait des voies publiques et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs :

- UEa et UEb soumis à des règles de hauteur particulières pour préserver le caractère des lotissements existants.
- UEc non encore desservi par un réseau collectif eaux usées.

A signaler que la partie de cette zone située à l'Est de la rue Auguste Martin et celle située à l'Ouest de la rue des Charreaux sont concernées par les risques d'inondation (voir documents sur les servitudes d'utilité publique).

Cette zone comprend également des secteurs affectés par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 Mars 1975 (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'activités industrielles,

- la construction de sous-sol ou l'aménagement de sous-sol existant pour l'habitation ou l'activité, sur les terrains situés en contrebas du domaine public,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 b du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions soumises à permis de démolir et qui concerneraient des bâtiments présentant un intérêt pour la sauvegarde du patrimoine architectural,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions liées à la réalisation des équipements de tourisme (complexe hôtelier, restaurant, ...), celles à usage hôtelier, artisanal, de bureaux, de service, d'entrepôt commercial et les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à termes soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou à la réalisation d'équipements publics (bassins de rétention des eaux pluviales ...).

ARTICLE UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas de lotissements, de permis groupés, ou tout autre opération d'ensemble, et dans l'hypothèse où le réseau serait inexistant ou insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales pourraient être mis à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci devront alors réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité téléphone

Dans les lotissements, les ZAC et autres opérations d'ensemble, les réseaux et branchements seront enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées dans le cas de lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, en bordure des voies de distribution interne de l'opération.

En bordure de la RD 977, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la voie.

En bordure de la RN 80, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 100m de l'axe de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les constructions nécessaires aux points de regroupement des conteneurs des déchets ménagers.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune règle n'est fixée pour les piscines enterrées non couvertes.

Pour les bâtiments non conformes à la règle ci-dessus, des extensions seront autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues à l'exception :
 - du secteur UEa où les constructions ne doivent pas excéder un étage sur rez-de-chaussée y compris les combles aménageables,
 - du secteur UEb où la hauteur totale du bâtiment au faîtage ne doit pas excéder 4,40 mètres.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les talus artificiels de pente supérieure à 20 % sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

1. Extension et aménagement de bâtiments existants :

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 60 % et 100 % et celle de leurs annexes supérieure à 40 % à l'exception du secteur UEb où les pentes de toit devront respecter celles des constructions avoisinantes. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes, accolés au bâtiment principal, à un mur de clôture, ainsi que ceux de petites dimensions.

Les couvertures seront traitées en harmonie avec l'existant.

Aucune règle n'est fixée pour les bâtiments et équipements publics.

3. Façades

Les enduits extérieurs seront de tons discrets.

4. Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

5. Clôture

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de tout autre matériau similaire.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.40 m.

Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut d'environ 0.60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour respecter un alignement de clôtures en bon état.

Les piliers, portails et portillons, éléments de piliers décoratifs tels que vases Médicis, pommes de pin, angelots, peuvent être autorisés à dépasser la hauteur maximum, dans la limite de 20% et sous réserve de rester en cohérence avec les clôtures avoisinantes.

La nature de certains établissements ou équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, pourra également justifier des hauteurs supérieures pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement dont une intégrée à l'habitation ou réalisée sous forme de garage indépendant de l'habitation.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

Pour les constructions à usage de bureau et les équipements publics :

- 1 place par 25 m² de SHON

Pour les bâtiments artisanaux :

- 1 place par 50 m² de SHON. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux :

- commerces : 1 place par 25 m² de SHON
- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précitée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des deux roues

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- les surfaces supérieures à 200 m² : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m²
- bureaux : 1 m² pour 50 m²
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m² pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

ARTICLE UE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 pour les constructions nouvelles et à 0.50 pour les constructions à usage de commerces et de services, existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UEc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20 pour les constructions nouvelles et à 0.50 pour les constructions à usage de commerces et de services, existantes à la date d'approbation du PLU.

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