

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

#### **Caractère de la zone :**

---

Les zones UE sont de petites zones situées à la périphérie du bourg et des hameaux de « Collongette », « Fissy » et « Macheron ». Il s'agit de zones où domine déjà un habitat pavillonnaire contemporain.

L'objectif du P.L.U. est de conserver le caractère résidentiel de ces zones, de leur permettre de se densifier dans la mesure des terrains disponibles et de leur assurer une meilleure intégration au paysage naturel ou bâti environnant.

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.**

#### **Article UE 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### **Sont interdites :**

- les activités industrielles et les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées.

## **Article UE 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Tout local à usage artisanal ou agricole, et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- Les exhaussements et les affouillements des sols adaptés à la nature de l'opération et au terrain.

## **Article UE 3      ACCES ET VOIRIE**

---

### **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.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - dégager la visibilité vers la voie,
  - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- Le long du C.D. 56, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi – tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **Article UE 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux, viticoles et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages de collecte et de traitement. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et pour être subordonnées à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'entretien et d'exploitation entraînées pour la réception de ces eaux usées.

### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur, s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

### **4. Electricité - téléphone**

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

---

## **Article UE 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

## **Article UE 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- Les constructions doivent s'implanter :
  - à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
  - en limite ou à 4 mètres minimum de l'emprise des autres voies.
- Toutefois, dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

## **Article UE 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

→ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

---

Non réglementé.

## **Article UE 9      EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **Article UE 10     HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5.50 mètres, mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

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

## **Article UE 11     ASPECT EXTERIEUR**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments exceptionnels ou à usage d'équipements collectifs pour lesquels est présenté un projet d'architecture à caractère

monumental justifiant d'une bonne insertion dans son environnement et résultant d'une recherche de qualité architecturale reconnue, ni aux constructions d'infrastructure.

Les projets de grande qualité architecturale seront examinés au cas par cas.

## **1. Forme**

- Les constructions devront présenter une trame sensiblement orthogonale, les bâtiments de forme ronde sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les balcons, perrons et escaliers extérieurs s'ils ne sont pas intégrés au volume du bâtiment seront abrités par un débord de toiture.
- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies auront des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

## **2. Toiture**

- La toiture des bâtiments principaux sera à deux pans ou jeux de deux pans ;
- Les toits à croupes ne seront admis que si la longueur du faîtage est au moins le double de la largeur du bâtiment ;
- Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux ;
- Les toitures dites en pointes de diamant sont interdites sur les bâtiments principaux ;
- La toiture ne comportera, ni chien-assis, ni lucarne rampante.
- Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture et au site.
- La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 %.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. Lorsqu'ils se situent sur le toit du bâtiment principal, les panneaux solaires devront être parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au dessus des tuiles.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes.
- La couverture sera en tuiles canal, mâçonnaises ou similaires, l'emploi de d'onde de fibrociment est interdit, sauf si celle-ci est recouverte de tuile canal (« tige de botte »).
- Les teintes des matériaux de toiture devront se rapprocher de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé.

- Pour les toitures de bâtiments autres que les constructions d'habitation et annexes fonctionnelles, des dispositions différentes pourront être adoptées.

### **3. Façades**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se référer au nuancier établi par la commune et qui est consultable en Mairie.
- Les garde-corps de balcons, perrons-escaliers extérieurs, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un mur traités dans le même esprit que la façade, seront à barreaudage vertical, sans galbe.
- Pour les constructions en bois :
  - elles ne devront pas comporter de bois saillant en croisées aux angles et en façades
  - la forme de la construction devra s'apparenter à l'architecture locale

### **4. Clôtures sur rue**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres
- Les haies vives ne devront pas être constituées de résineux et dépasser 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **5. Dispositions s'appliquant aux bâtiments existants**

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle énoncée ci-dessus, il peut être dérogé à celle-ci à condition que la typologie d'implantation de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.
- Il en est de même pour les annexes accolées à un bâtiment principal existant non conforme aux règles énoncées ci-dessus.
- Les toitures existantes pourront être restaurées à l'identique.
- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.

- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les façades présentant des enduits avec décors ou dessins des chaînes d'angles sont à conserver et à restaurer. Les enduits peuvent conserver leur couleur originelle même si celle-ci n'est pas inscrite au nuancier ; les encadrements de fenêtre sont tirés droit.

## **Article UE 12      STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

**Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 L720-5 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.



En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50% pour les autres activités,
  - 25% pour les entrepôts,
  - 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Lorsqu'un équipement cinématographique**, soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée, n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents 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°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la-dite participation.

## **Article UE 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit du lieu.

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du lotissement, pourront être exigés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

## **Article UE 14      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.