

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE regroupe les quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel. Il s'agit de quartiers de faible à moyenne densité dont l'urbanisation est quasiment achevée à l'exception de quelques parcelles encore non bâties.

La règle d'urbanisme de la zone est donc conçue pour permettre l'évolution de ces quartiers en préservant leurs caractéristiques morphologiques et en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

La zone UE est partiellement concernée par le risque d'inondation par le débordement de la rivière de la Savoureuse. La zone UE comprend ainsi :

- une zone UEi1 où l'aléa d'inondation est très fort et les contraintes d'urbanisme très fortes
- une zone UEi2 où l'aléa d'inondation est moyen et les contraintes d'urbanisme moyennes
- une zone UEi3 où l'aléa d'inondation est faible et les contraintes d'urbanisme faibles.

Le plan de zonage prend ainsi en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Savoureuse approuvé (arrêté préfectoral du 8 octobre 2004) et qui constitue une servitude d'utilité publique à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions, nonobstant les dispositions du présent règlement (dossier disponible en mairie).

ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (bruit, odeurs, circulation induite) ;
- les constructions à destination de commerce de détail et de services dès lors que leur surface de vente excède 100 m² ;
- les constructions à destination de bureaux, dès lors que leur surface hors œuvre nette excède 100 m² ;
- les constructions à destination d'activités artisanales dès lors que leur surface hors œuvre nette excède 200 m² ;
- le stationnement de caravanes sur des terrains nus (article R.443-1 du code de l'urbanisme)
- les dépôts et stockage de toute nature.

ARTICLE UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Non réglementées.

ARTICLE UE 3 : Accès et voirie

1. - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage institué par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie ouverte à la circulation publique :

- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
- les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UE 4 : Desserte en eau et assainissement

1. Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

En l'attente d'un système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Ces dispositions peuvent être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE UE 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : Au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, il existe une zone non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de la RN 437 pour les terrains situés hors des espaces urbanisés de la commune. Dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains situés en entrée de ville, les règles applicables doivent prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

1. un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. en cas de constructions existantes formant un alignement dans la bande de 4 mètres, le recul des extensions de ces bâtiments dans le prolongement de l'existant, les reconstructions à l'identique après sinistre et les surélévations, pourront être identiques à cet alignement.
3. des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
4. le recul minimum est de 2 mètres pour :
 - les vérandas et sas d'entrée d'une emprise maximale au sol de 6 m² ;
 - des piscines non couvertes d'une surface inférieure à 20 m²;
 - des annexes à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 2,70 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et dont la position n'entraîne pas de risque pour la sécurité ;
 - les postes de distribution de l'énergie électrique à moins que des impératifs techniques imposent l'alignement aux constructions existantes sous réserve que cette position n'induisse pas de problèmes de sécurité.
5. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre pour les constructions principales existantes, sous réserve du respect de l'alinéa 3.

ARTICLE UE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
2. Les constructions à usage d'habitation et annexes peuvent s'implanter sur la (ou les) limites séparatives dans les conditions suivantes :
 - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
 - 2,7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,

- emprise au sol maximum de 20 m²
 - longueur maximum de 3,5 mètres en cas de prolongement d'une construction existante.
3. Concernant les piscines non couvertes le recul est de 2 mètres minimum.
4. En cas de limite séparative se confondant ou pas avec la limite de la forêt soumise au régime forestier (servitude d'utilité publique A1) le recul de la construction nouvelle par rapport à cette limite devra être de 30 mètres. En cas d'extension de construction existante, ce recul est porté à 15 mètres.
5. En cas de limite séparative se confondant ou pas avec la limite d'un espace boisé classé tel qu'il apparaît au plan de zonage, le recul de la construction nouvelle par rapport à cette limite devra être de 15 mètres.

ARTICLE UE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions ou parties de constructions en vis à vis comportant des baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 6 mètres (article R.111-16 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions ou parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour tout autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de 6,5 mètres à l'acrotère et de 9 mètres au faîtage.

Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 3 (sous sol semi-enterré + rez-de-chaussée + 1), les combles sont aménageables.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci dessus, afin de garantir un épanelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE UE 11 : Aspect extérieur

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

La couleur noire est proscrite, en particulier pour les toitures, sauf pour les clôtures de type ferronnerie.

Pour faire face aux épisodes récurrents de canicule, les couleurs claires sont à privilégier.

Les toitures

La couleur de la toiture devra être d'une teinte comprise entre le rouge et le brun ou dans une teinte gris anthracite. La couleur noire est proscrite.

Pour faire face aux épisodes récurrents de canicule, les couleurs claires sont à privilégier.

Les toitures doivent comporter deux pans minimums et développer une pente comprise entre 30° et 45° exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comprenant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU.

Les toitures des constructions annexes accolées au bâtiment principal peuvent être constituées, soit :

- de deux pans en respectant le pourcentage de pente du toit de la construction principale (sauf impossibilité technique démontrée),
- d'un seul pan,
- d'un toit plat.

Les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés pour :

- les constructions à destination d'équipements/services publics,
- les constructions participant à l'effort de diversification du parc immobilier (ex : petits collectifs ; maisons groupées ; ...),
- les extensions et annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les autres constructions à condition que la partie de la toiture concernée ne soit pas visible depuis l'espace public.

D'autres types de toiture (toit plat ou autre) peuvent être cependant admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire soit à la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique, soit à l'une des limites séparatives. Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

En cas d'implantation de panneaux solaires, l'alignement avec les ouvertures existantes du toit devra être recherché.

Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

Sur l'ensemble de la zone, les clôtures sont facultatives.

De manière générale, les clôtures devront s'intégrer harmonieusement au paysage environnant en termes de coloris et d'aspect des matériaux.

Matériaux :

Les clôtures devront être composées :

- Soit d'un mur en pierre sèche, en parement de pierre ou en gabion ;
- Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en aggloméré décoratif ;
- Soit d'un dispositif rigide (fer forgé, métal, bois PVC, ou composite), surmontant ou non un mur bahut ;
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

Couleurs :

Les couleurs devront être en accord avec l'environnement immédiat ou les coloris des bâtiments présents sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les tons vifs ou fluorescents (sauf si en accord avec l'environnement ou le bâti) ;
- Le noir pur, à l'exception des clôtures de type ferronnerie.

Hauteur :

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées :

Elles devront respecter une hauteur maximale totale (y compris mur bahut éventuel) de 1,70 mètre par rapport à l'altitude du domaine public.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,70 mètre la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 60 cm) par rapport à l'altitude du domaine public. Si mur bahut, ce dernier ne pourra pas excéder 60 cm.

Pour les clôtures apposées sur un mur de soutènement ou un terrain remblayé :

- Lorsque la hauteur du mur de soutènement ou du remblai est inférieure ou égale à 60 cm (hauteur depuis l'altitude du domaine public), la règle de hauteur habituelle mur bahut + clôture s'applique.
- Lorsque le mur de soutènement ou le remblai mesure plus de 60 cm, la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,20 mètre (comptés à partir du mur de soutènement).

Dans le cas de haies végétales, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

Elles devront obligatoirement être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Clôtures implantées le long des limites séparatives :

Elles devront respecter une hauteur maximale totale (y compris mur bahut éventuel) de 1,80 mètre par rapport à l'altitude du terrain naturel.

Si ces clôtures disposent d'un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder un rapport de 35% par rapport à la hauteur totale de la clôture (pour une clôture d'1,80 mètre, la hauteur du mur bahut ne doit par exemple pas excéder 0,63 cm).

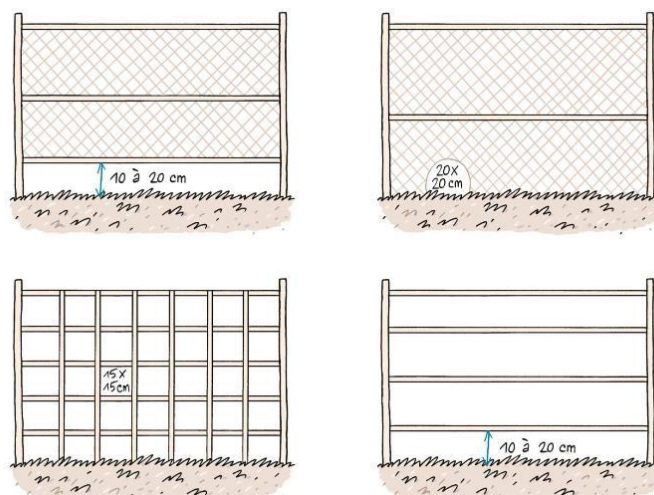
Pour les clôtures apposées sur un mur de soutènement ou un terrain remblayé :

- Lorsque le mur de soutènement ou le remblai mesure moins de 60 cm (hauteur depuis l'altitude du domaine public), la règle de hauteur habituelle mur bahut + clôture s'applique.

- Lorsque le mur de soutènement ou le remblai mesure plus de 60 cm, la hauteur de la clôture apposée ne devra pas excéder 1,20 mètre (comptés à partir du mur de soutènement).

Elles devront obligatoirement être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures implantées en limite de zones naturelles et/ou agricoles devront permettre le passage de la petite faune – cf. schéma ci-après :



Exceptions :

- Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UE 12 : Stationnement

Rappel : l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique

Voir aussi les dispositions générales du présent règlement : article 1, section 2, p. 3.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

- pour les constructions à destination d'habitation il est exigé 2 places de stationnement, l'une des 2 doit être accessible en permanence.
- pour les résidences communautaires, de commerce, bureaux et services (y compris restaurant), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique de la construction et des stationnements publics situés à proximité
- pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.
- dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur surface minimale est de 1m² par 75m² de surface hors oeuvre nette créée + 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations. Le local fermé sera incorporé au bâtiment.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres – Plantations

Objectif :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale.

Paysagements et espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe du présent règlement).

ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximal est égal à 0,50 pour les constructions à destination d'habitation et d'autres destinations.

Ce coefficient exprime le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible (SHON) par mètre carré de terrain (S), soit $SHON / S = 0,50$.