

Chapitre 5. Règlement de la zone UE

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone UE correspond à l'extension Nord de l'agglomération. Elle s'est développée le long de la route de Vernon sur le coteau Est du Rû de Vernon. Cette zone n'est que partiellement assainie.

Les terrains libres occupés par de petits vergers ou des potagers sont encore nombreux. Cependant, le pavillonnaire implanté linéairement en bordure de la route de Vernon tend à se développer.

Le secteur de zone UEa a été délimité par le Rû et le chemin du Colombier.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.

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

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

UE 3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

UE 3.2 : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

UE 3.3 : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

UE 3.4 : Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX, COLLECTE DES DECHETS

UE 4.1 : Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UE 4.2 : Assainissement :

UE 4.2.1 : Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

UE 4.2.2 : A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels fosses toutes eaux ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

UE 4.2.3 : L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

UE 4.3 : Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UE 4.4 : Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UE 4.5 : Déchets :

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective des déchets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UE 5.1 : Si le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains pour être constructible est de 1000 m². En outre, dans ce même cas, les constructions à usage d'habitation collective sont interdites.

La superficie indiquée au présent article peut ne pas s'inscrire en totalité dans la zone intéressée.

UE 5.2 : Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

UE 6.1 : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants non conformes à la règle générale ou la construction d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

UE 6.2 : Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.

UE 6.3 : Prospect par rapport à l'alignement opposé :

La distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Dans le cas où le bâtiment est situé sur un terrain bordé par plusieurs voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite d'implantation correspondante, la plus large des voies ou la plus élevée est prépondérante.

UE 6.4 : Dans le secteur UEa, les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres, mesurée à partir du CR n°15 dit du Colombier.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UE 7.1 : Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives

- Si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

UE 7.2 : Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite si :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite et à l'égout du toit. De plus, dans une bande de 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45° maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.
- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.
- Il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

UE 7.3 : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

UE 7.4 : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UE 10.1 : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

UE 10.2 : Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (Articles 7 et 8 du présent chapitre), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

UE 10.3 : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et grande hauteur.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

UE 11.1 : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

UE 11.2 : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

UE 11.3 : Matériaux

UE 11.3.1 : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

En outre, l'installation de volets roulants, dont le coffre fait saillie, est interdite.

UE 11.3.2 : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

UE 11.3.3 : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m².

UE 11.4 : Toitures

UE 11.4.1 : Les toitures doivent avoir :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général, ou en tuile béton ou autre de même teinte.
- Une pente de 35° au minimum. Toutefois, les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

Les toitures-terrasses ne sont pas interdites, sous réserve de ne concerner que 30% de la surface totale de la toiture.

UE 11.4.2 : Toutefois, certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (ex : une liaison couverte, une véranda ou une pergola) pourront être couverts de matériaux verriers ou de zinc et avoir une pente inférieure à 35°.

UE 11.4.3 : Les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal ainsi que les équipements publics, s'ils ne sont pas couverts de matériaux définis au présent article, pourront avoir une pente minimale de 15° et être couverts de bacs acier laqué, de couleur ardoise.

Pour ce qui est des hangars métalliques à usage agricole, la couverture pourra également avoir une pente minimale de 15° et être constituée de tôle ondulée de couleur ardoise.

UE 11.4.4 : Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m².

UE 11.4.5 : Les toitures des constructions existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

UE 11.5 : Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations.

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites

UE 11.6 : Clôtures sur rue :

UE 11.6.1 : Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

UE 11.6.2 : D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

UE 12.1 : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
 - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
 - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie d'un seul tenant est inférieure à 300 m², pas d'exigence particulière.
- Pour ceux dont cette superficie est supérieure à 300 m², 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
 - Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
 - Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.
- Pour les constructions non mentionnées dans le présent article, les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques et doivent correspondre aux besoins et à la nature de l'activité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UE 13.1 : Les surfaces libres de constructions et notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

UE 13.2 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

UE 13.3 : Un relevé détaillé de tous les arbres doit être joint à toute demande d'occupation du sol, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnements créées.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UE 14.1 : Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,30.

UE 14.2 : Pour les constructions collectives à usage d'habitation et les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis de construire unique, le COS est fixé à 0,40.