

Chapitre V

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE UE**

Caractère de la zone

La zone UE regroupe des quartiers qui se sont constitués de façon spontanée, sans programmation préalable. En partie dépourvus de réseaux, ils présentent une hétérogénéité marquée dans leur morphologie et bon nombre de constructions sont insalubres.

La zone UE se caractérise par ailleurs par une densité moyenne de son tissu, constitué essentiellement de constructions individuelles.

La zone UE doit bénéficier d'actions visant à l'amélioration du bâti par des programmes de rénovation ou de réhabilitation, et à désenclaver voire décongestionner certains secteurs. Leur inorganisation nuit en effet à leur fonctionnement et rend difficile leur densification et corrolairement leur réelle intégration à l'agglomération. Leur situation géographique périphérique et leur dysfonctionnement les rendent quelque peu marginaux par rapport à l'hypercentre.

La zone UE concerne des terrains situés à l'Ouest de l'hypercentre, délimité par les rues du Débarcadère, Achille René Boisneuf, Abbé Grégoire et par le boulevard de l'Ouest. Elle se prolonge plus au Sud le long du boulevard de l'Ouest où elle s'étend pour englober les constructions bordant la RN5 et dispersées à proximité de la Cour Rigaud , du Chemin rural de Rousseau.

La zone UE permet une urbanisation relativement dense, faite de constructions individuelles pouvant s'élever jusqu'à deux niveaux (R+1).

Le sous-secteur UEa porte sur le centre de Vieux-Bourg prolongé par le CD 107 puis par la rue Légitimus. L'urbanisation y est moyennement dense, linéaire et relativement précaire.

\* \* \*

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET  
DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
ADMISES**

**§ 1. Rappels**

1. L'édification des clotures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## § 2. Autorisations

1. les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- de commerce, bureau ou de service,
- d'animation et de loisirs ;

2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;

3. Les installations et travaux divers.

## § 3. Autorisations sous condition

1. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
2. Les entrepôts commerciaux sous réserve de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> en superficie de plancher hors oeuvre nette.
3. Les lotissements à usage d'habitation, sauf en zone UEa.
4. Les constructions abritant des activités artisanales sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitat ou d'autres activités économiques et n'entraîne pas d'incommodité pour le voisinage.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### § 1. Rappels

Néant

### § 2. Interdictions

#### 1. Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 ci-dessus.

#### 2. Dispositons particulières

En zone UEa, sont notamment interdits les lotissements à usage d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### § 1. Accès

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 application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. 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.

#### § 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.
4. Pour les lotissements, la plate-forme aura, au minimum, une largeur de 5 mètres.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### § 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; il en va de même pour les lotissements.

## § 2. Assainissement

### 1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis mais devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### 2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## § 3. Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour les lotissements.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
2. Pour les morcellements ou lotissements réalisés postérieurement à la date d'approbation de la révision du plan d'occupation des sols, la superficie minimale des lots sera de 300 m<sup>2</sup>.

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

### § 1. Retrait par rapport aux voies

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, c'est-à-dire en limite de l'emprise publique.

### § 2. Retrait par rapport aux limites naturelles

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 18 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Lacustre, des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent en matière de risques naturels.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### § 1. Implantation des constructions

#### A. Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

1. Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative.
2. Pour les façades qui ne seront pas implantées en mitoyen, les constructions respecteront un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

#### B. Limites séparatives de Fond de parcelle

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative. La marge de reculement est déterminée comme suit - alinéa 2.
2. La distance mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### § 2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou à la limite de propriété ne doit pas excéder 12 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### § 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur des constructions ne comporte que deux niveaux, soit R + 1, et ne peut excéder 6 mètres.  
  
Toutefois, pour les constructions à usage d'équipement collectif, cette hauteur est portée à 7 mètres.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### § 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

### § 2. Dispositions tenant à la forme des constructions

1. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.  
Les imitations de matériaux, fausses briques, faux bois, sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés.  
Toutes les parties vues des façades sont peintes dans un seul ton.  
Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Les toitures sont apparentes et présentent plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45°.

La pente de la toiture des galeries est au minimum de 15°.  
Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

3. Les escaliers extérieurs sont interdits le long des façades sur voie. Ils peuvent être aménagés le long de la façade sur la marge de reculement déterminée par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
4. Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1,60 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de cette hauteur.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

### 1. Champ d'application

Cet article concerne :

- \* Les constructions et installations nouvelles
- \* Les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- \* Les changements d'affectation des installations et constructions.

### 2. Dispositions pour l'ensemble de la zone :

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

2.2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manoeuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.
- Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

### 3. Dispositions quant au nombre de places nécessaires :

#### 1. Constructions individuelles à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

#### 2. Constructions collectives à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Nette de logement entamée (exemple : un logement de 45 m<sup>2</sup> = 1 place, de 80 m<sup>2</sup> = 2 places, de 125 m<sup>2</sup> = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

3. Etablissement commerciaux :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

4. Bureaux :

- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

5. Restaurants :

- 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

4. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
2. 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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (al. 3, 4 et 5) et L. 332-6.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publique.
3. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

\* \* \*



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80
2. Lorsque sur un propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant