

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHAUDENAY

4. - RÈGLEMENT

APPROBATION

Vu pour être annexé à
notre délibération en date
de ce jour,
Le Maire

Révision prescrite le

29 août 2002

Révision approuvée le

30 Novembre 2006

(Nom, Prénom Qualité)

ZONE UE

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E

Zone d'habitat correspondant aux zones d'extension récente du village sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- un secteur UEa, en bordure de la RD62 qui présente, pour des raisons de sécurité, des prescriptions réglementaires particulières.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ;
- Le camping et le caravanage ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois
- Les parcs de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux;
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules visés à l'article R442-2b du code de l'urbanisme.

Article UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 3 :ACCÈS ET VOIRIE

Accès

- La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

- 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.

- dans la zone UE à l'Est du Bourg, comme indiqué au plan de zonage, il est interdit toute création de sortie sur la RD62.

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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

- Le long de la RD62, les portails d'accès aux parcelles devront être implantés de telle sorte qu'ils se trouvent à une distance minimum de 6 mètres par rapport au bord de chaussée.

ARTICLE UE. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité 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.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

- Dans le cas où le réseau public n'est pas encore réalisé, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être

prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

- Dans les opérations d'aménagement sous forme organisée, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article UE. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans le secteur UEa, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'emprise publique de la RD62.

Toutefois,

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension ou l'aménagement de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

Article UE. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À 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 rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois,

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension ou l'aménagement de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

Article UE. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UE. 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UE. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage mesuré à partir du terrain naturel avant terrassement.

Article UE. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les travaux de rénovation des bâtiments de constructions traditionnelles devront conserver, retrouver, ou mettre en œuvre, les dispositions et les matériaux d'origine.

Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les talus de remblais ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 m.

Extension et aménagement de bâtiments existants

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

Les formes

Les façades et toitures des bâtiments annexes seront traités dans le même esprit que le bâtiment principal.

Les toitures seront à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans.

Un bâtiment annexe accolé au bâtiment principal pourra comporter une toiture à un seul pan, de même qu'un bâtiment annexe isolé d'une superficie au sol inférieure à 10 m².

La pente des toits sera comprise entre 80 % et 100 %, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront comporter une pente plus faible : 50 % minimum.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 10 m², il pourra être admis une pente minimum de 30 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants dont les pentes de toits ne rentrent pas dans ce cadre, les pentes de la nouvelle toiture pourront être semblables à celles existantes.

Ces règles concernant l'aspect et les pentes de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

Sont interdites :

- les toitures terrasses (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions neuves ou sur des petites extensions : terrasse habitable sur garage). Elles peuvent être aussi acceptées dans le cas de petits volumes de liaison.

- les toitures à un seul pan couvrant la totalité de bâtiments principaux, ou des bâtiments annexes d'emprise au sol supérieure à 10 m².

- les toitures dites en "pointe de diamant" sur les bâtiments principaux.

Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

Les façades

Les ouvertures en toitures seront constituées par des lucarnes jacobines, meunières ou capucines, ou par des ouvertures intégrées à la pente du toit, sans saillie.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

- toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Les clôtures

Lorsqu'elles existent, les clôtures pourront être constituées :

- soit au moyen d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'une grille,

- soit d'une haie vive dans laquelle pourra être noyé un grillage.

La hauteur maximum des clôtures sera de 2,00 m.

Les constructions à usage d'équipement collectif dont l'aspect extérieur ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Article UE.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 5 m² de salle de restaurant.

Pour les autres constructions, (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Dans le cas de la construction de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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 à moins de 300 mètres.

- le versement de la participation prévue au 3^{ème} 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 ladite participation.

Article UE. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans la mesure où elles n'interdisent pas la construction sur la parcelle.

Les espaces non aménagés devront être plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

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

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

COS de 0,25

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

Le C.O.S. n'est pas applicable dans le cas de la réhabilitation de bâtiments existants sans création de volume supplémentaire.